



WHERE PEOPLE LOVE TO WORK.

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	238,9	231,4	3%
Nettomietergebnis	Mio. €	202,2	192,8	5%
EBITDA	Mio. €	174,8	322,1	-46%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	-9,5	-217,6	96%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	-76,1	-298,7	75%
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	-66,3	-235,9	72%
Konzernergebnis	Mio. €	-66,3	-224,5	70%
Operativer Cashflow	Mio. €	124,1	239,3	-48%
Investitionen	Mio. €	140,2	148,9	-8%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	120,0	113,8	5%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	120,5	244,7	-51%

BILANZKENNZAHLEN

		31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	6.028,6	6.221,8	-3%
Eigenkapital	Mio. €	2.562,2	2.724,6	-6%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.720,8	2.670,1	2%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.895,9	1.888,8	0%
Gearing (Brutto)	%	106,2	98,0	819 bp
Gearing (Netto)	%	74,0	69,3	467 bp
Eigenkapitalquote	%	42,5	43,8	-129 bp
LTV (Brutto)	%	54,8	51,8	305 bp
LTV (Netto)	%	38,2	36,6	157 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Gesamtnutzflächen ³⁾	m ²	1.090.888	1.212.703	-10%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	4.964,8	5.159,0	-4%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,5	5,2 ²⁾	34 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	%	93,1	88,8 ²⁾	426 bp

¹⁾ Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert).

²⁾ Exkl. der im Jahr 2022 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin), die sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befanden

³⁾ Exkl. strategischer Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge von Renovierungsprojekten im laufenden Betrieb oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE ¹⁾

		1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	2,45	2,36	4%
Nettommieterlöse je Aktie	€	2,08	1,97	5%
Konzernergebnis je Aktie	€	-0,68	-2,28	-70%
FFO I je Aktie	€	1,23	1,16	6%
FFO II je Aktie	€	1,23	2,49	-50%
Operativer Cashflow je Aktie	€	1,27	2,44	-48%
		31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	26,37	27,88	-5%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie ⁴⁾	%	-11,57	16,39	-2.796 bp
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende je Aktie	€	0,80	3,56	-78%
Dividendenrendite ⁴⁾	%	3,43	10,97	-754 bp

EPRA KENNZAHLEN

		31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	3.350,4	3.531,0	-5%
EPRA NRV je Aktie	€	34,48	36,14	-5%
EPRA NTA	Mio. €	3.104,3	3.282,3	-5%
EPRA NTA je Aktie	€	31,95	33,59	-5%
EPRA NDV	Mio. €	2.617,5	2.854,6	-8%
EPRA NDV je Aktie	€	26,94	29,21	-8%

MARKTKENNZAHLEN

		31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.483,5	3.455,8	-28%
Börsekapitalisierung	Mio. €	3.046,9	3.017,0	1%
Ultimokurs	€	23,32	32,45	-28%
Höchstkurs	€	33,58	33,05	2%
Tiefstkurs	€	21,48	23,20	-7%
Ø Kurs je Aktie	€	28,61	28,33	1%

AKTIEN

		31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Eigene Aktien	Stk.	9.341.683	8.780.037	6%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.154.743	97.716.389	-1%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Ø Eigene Aktien	Stk.	8.807.975	8.225.627	7%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.688.451	98.270.799	-1%

⁴⁾ Ultimokurs

ISIN: AT0000641352 / REUTERS: CAIV.VI / BLOOMBERG: CAI:AV



ANNA
LINDH
HAUS

ANNA LINDH HAUS

CAFE
CAFE

CA Immo ist als Investor, Manager und Entwickler auf große, moderne Büroimmobilien in zentraleuropäischen Metropolen spezialisiert. Unser Portfolio bietet Arbeitsumgebungen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden: beste innerstädtische Lagen, modernes Design und hohe Aufenthaltsqualität.

BÜROPROJEKT ANNA-LINDH-HAUS

Das erste Gebäude in Holz-Hybridbauweise
in der Berliner Europacity, direkt neben
dem Hauptbahnhof.

FOKUS AUF DAS WESENTLICHE

Unsere strategischen Prioritäten zielen darauf ab, unser Geschäft und Organisationsstrukturen so effizient zu gestalten, dass wir die bestmöglichen Ergebnisse erzielen und gleichzeitig deren Stabilität und Widerstandsfähigkeit optimieren.

STRATEGISCHER FOKUS

FORTSCHRITT IM JAHR 2024

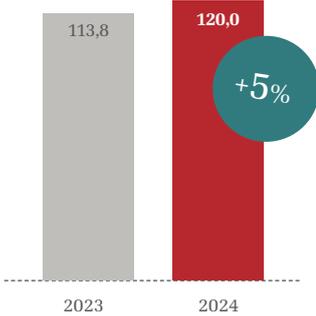




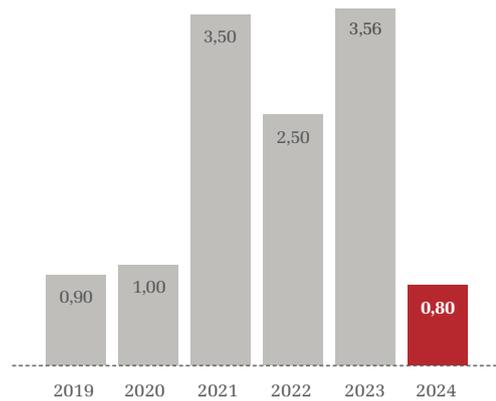
SKYGREEN
Berlin

Entwicklungsprojekt in Vorbereitung

FFO I (Mio. €)



DIVIDENDE JE AKTIE¹⁾ (€)



GESAMTER
ACCOUNTING
RETURN²⁾

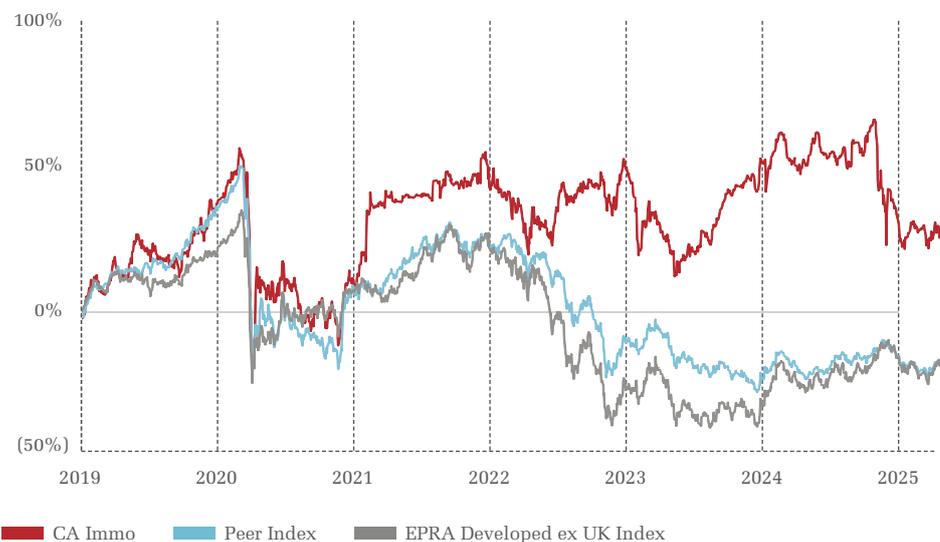
36%

seit Ende 2018

IFRS NAV JE AKTIE

26,37
€

GESAMTER SHAREHOLDER RETURN³⁾



MIETERLÖSE

+3%

238,9
Mio. €

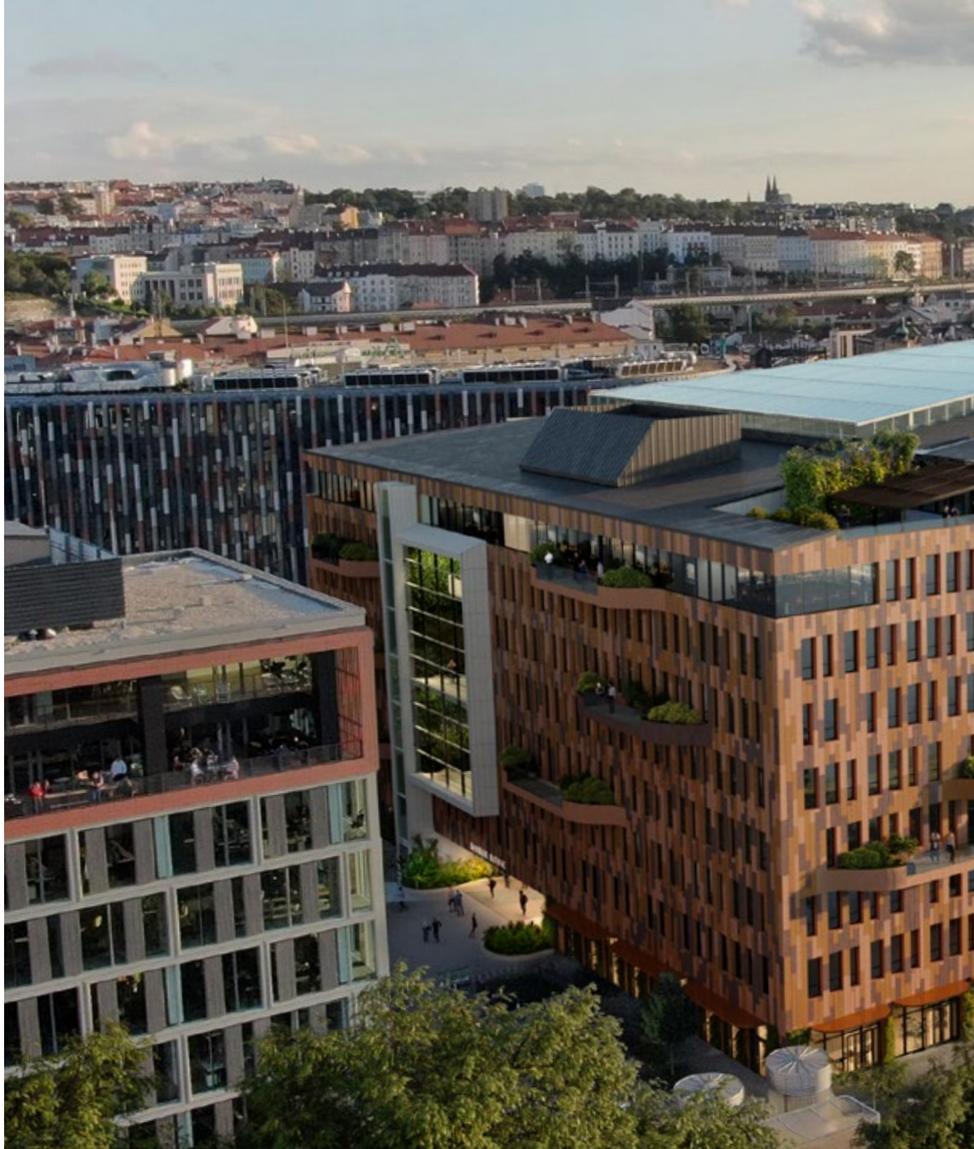
¹⁾ Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende inkl. Sonderdividenden

²⁾ Dividendenausschüttung plus Veränderung des IFRS NAV

³⁾ Dividendenausschüttung plus Veränderung Aktienkurs

DANUBE HOUSE VISUALISIERUNG
Prag

Danube House in Prag wird derzeit
umfassend renoviert und soll Anfang
2026 fertiggestellt werden.



PRIME OFFICE MANAGER

Wir sind spezialisiert auf hochwertige und nachhaltige innerstädtische Büroimmobilien in europäischen Metropol-Städten.

Angesichts der Veränderungen auf den Büromärkten sind wir fest davon überzeugt, dass die Zukunft des Büros im Premiumsegment liegt. Unser konsequenter Fokus auf erstklassige Büroqualität ist der Schlüssel zu nachhaltiger Wertschöpfung.

Wir bieten unseren Mietern hochwertige Gebäude in zentralen Lagen in den etabliertesten und attraktivsten europäischen Metropolen. Zu unseren Premium-Bürostandards gehören neben der Standortqualität auch hohe Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Konnektivität, Technologie und Nutzerkomfort.



ANTEIL
BÜRO

96%

am Bestandsportfolio

VERMIETUNGS-
QUOTE

93%

nach Fläche

ZERTIFIZIERUNGS-
QUOTE ¹⁾

84%

nach Buchwert

ANTEIL
DEUTSCHLAND

68%

am Bestandsportfolio



CA IMMO PORTFOLIO NACH STÄDTEN

○ 100–299 Mio. € ○ 300–599 Mio. € ○ 600–999 Mio. € ○ > 1.000 Mio. €

¹⁾ Anteil der Immobilien, die nach DGNB-, BREEAM- oder LEED-Zertifizierungsstandard zertifiziert sind (nach Buchwert), einschließlich Immobilien im Zertifizierungs- und Renovierungsprozess.



ANNA-LINDH-HAUS
Berlin

PRIME OFFICE DEVELOPER

Ausgeprägte Kompetenz in der Projektentwicklung und die Grundstücksreserve in Berlin sorgen für qualitativ hochwertiges und organisches Portfolio-wachstum.

Berlin war und ist der dynamischste und wachstumsstärkste Büovermietungsmarkt in Deutschland. Seit 2008 hat CA Immo in Berlin ein Portfolio im Wert von rund 1,2 Mrd. € aufgebaut, indem sie Immobilien in erstklassigen Innenstadtlagen erworben und hochwertige Gebäude für den eigenen Bestand entwickelt hat. Damit ist die deutsche Hauptstadt der mit Abstand größte und wichtigste Einzelmarkt für CA Immo.

Im September 2024 begannen die Bauarbeiten für das Anna-Lindh-Haus – ein neues nachhaltiges Vorzeige-Büroprojekt im Berliner Stadtteil Europacity.



EUROPACITY
Berlin

EUROPACITY

BESTANDSGEBÄUDE

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

- 2** INTERCITYHOTEL BERLIN
HAUPTBAHNHOF
Hotel / 2013

- 3** MONNET 4
Büro / 2015

- 4** TOUR TOTAL
Büro / 2012

DEVELOPED
by CA Immo

- 5** BÜROGEBÄUDE
HEIDESTR. 58
Büro / 2018

- 6** BÜROGEBÄUDE
AM KUNSTCAMPUS
Büro / 2019

- 7** MY.B
Büro / 2020

- 8** HOCHHAUS
AM EUROPAPLATZ
Büro / 2023

PROJEKTE IM BAU

- 9** UPBEAT
Büro / 2026

- 10** ANNA-LINDH-HAUS
Büro / 2026

PROJEKTE IN PLANUNG

- 11** HUMBOLDTHAFEN
Büro

GRUNDSTÜCKSRRESERVE

G

www.europacity-berlin.de
(Nutzungsart / Jahr der Projektfertigstellung)

HOCHHAUS AM EUROPAPLATZ
Berlin

Entwickelt von CA Immo und
fertig gestellt im Jahr 2023, ist das
Bürogebäude nun Teil unseres
Bestandsportfolios.



INHALT

2 VORWORT DES VORSTANDES

6 STRATEGIE

10 INVESTOR RELATIONS

17 CORPORATE GOVERNANCE

- 17 Bericht des Aufsichtsrats
- 20 Vorstand
- 21 Aufsichtsrat
- 23 Corporate Governance Bericht

29 KONZERN-LAGEBERICHT

- 30 Konzernstruktur
- 31 Immobilienmärkte
- 34 Immobilienvermögen
- 37 Bestandsimmobilien
- 41 Immobilienvermögen in Entwicklung
- 43 Immobilienbewertung
- 45 Finanzierungen
- 50 Ergebnisse
- 58 Ausblick
- 60 EPRA Kennzahlen
- 65 Nachtragsbericht
- 65 Forschung und Entwicklung
- 66 Risikobericht
- 77 Informationen gemäß §243 A UGB
- 79 Nachhaltigkeitsbericht
 - 80 Allgemeine Angaben
 - 90 EU Taxonomie
 - 98 Klimaschutz
 - 112 Eigene Belegschaft
 - 120 Unternehmenspolitik

127 KONZERN-ABSCHLUSS

- 130 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 131 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 133 Konzernbilanz
- 134 Konzern-Geldflussrechnung
- 136 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 139 Anhang zum Konzernabschluss
- 237 Erklärung des Vorstandes
- 238 Bestätigungsvermerk
- 244 Einzelabschluss
- 248 Tabellen und Analysen
- 252 Objektübersicht
- 261 Disclaimer/Kontakt/Impressum

Umschlag vorne

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

AKTIENKENNZAHLEN

VORWORT DES VORSTANDES



Keegan Viscius (CEO)



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

Vor dem Hintergrund eines herausfordernden Marktumfelds und einer allgemein verhaltenen globalen Nachfrage nach Büroflächen konnten wir im Laufe des Jahres 2024 unser Geschäft deutlich weiterentwickeln und gleichzeitig eine stabile operative Performance erzielen. Zu den wichtigsten Erfolgen und Höhepunkten des Jahres gehören:

Höhere Auslastung und Erlöse

Durch aktives Asset-Management mit Teams vor Ort in unseren lokalen Märkten konnten wir schnell auf Mieterwünsche und Marktentwicklungen reagieren. Das Ergebnis ist eine Steigerung sowohl der Vermietungsquote als auch der Mieteinnahmen, obwohl sich das Portfoliovolumen durch Verkäufe verkleinert hat.

- Vermietungsquote von 89% auf 93% im Jahresvergleich erhöht.
- Abschluss von Mietverträgen über ca. 150.000 m² zu Mieten, die ca. 4% über dem erwarteten Mietwert (ERV) liegen.
- Vermietung von ca. 39% des aktuellen Leerstands mit Mietstarts in den kommenden Monaten.
- Steigerung der Bruttomieterlöse um 3% auf 239 Mio. € trotz Verkäufen von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Bestandsimmobilien.
- Reduzierung der nicht erstattungsfähigen Kosten für Vermieter, wodurch sich die Nettomieteinnahmen um 5% auf 202 Mio. € verbesserten.
- Finanzziel 2024 mit FFO I von 120 Mio. € übertroffen.

Profitable Entwicklungspipeline

Wir haben unsere profitable Entwicklungspipeline auf zwei Projekte in Umsetzung erweitert, die nach ihrer Fertigstellung voraussichtlich 35 Mio. € an annualisierten Bruttomieterlösen und 455 Mio. € an Immobilienwert zum Portfolio beitragen werden.

- Unser zu 100% vorvermietetes Berliner Bürogebäude Upbeat liegt im Zeit- und Budgetplan zur Fertigstellung Anfang 2026; ca. 90% der ausstehenden Baukosten wurden bereits ausgeschrieben.
- Baubeginn für ein neues, 16.000 m² großes Bürogebäude in bester Lage neben dem Berliner Hauptbahnhof, das sich durch umweltfreundliche Gebäudetechnologien und ein attraktives, nutzerorientiertes Design auszeichnet.

Zwei weitere Projekte in bester Lage im Zentrum Berlins befinden sich in der Vorbereitungsphase – eine Neuentwicklung am Humboldthafen und die Sanierung von Karlsbad 11, einem unserer älteren Bestandsobjekte. Nach ihrer Fertigstellung werden diese vier Objekte unsere Präsenz in unserem größten Kernmarkt Berlin weiter stärken.

Erfolgreiche Verkaufsabschlüsse

Trotz eines herausfordernden Transaktionsumfelds haben wir im Laufe des Jahres 2024 den Verkauf von 13 non-core Liegenschaften (inkl. Joint Ventures, exkl. Finanzinvestitionen) mit einem gesamten Bruttoverkaufsvolumen von ca. 170 Mio. € und einem durchschnittlichen Aufschlag auf den Buchwert von ca. 28% abgeschlossen.

Unsere langfristige Investitionsstrategie konzentriert sich klar auf große, hochwertige Class-A-Büroimmobilien in erstklassigen innerstädtischen Lagen. Im Einklang mit dieser Strategie verkaufen wir Immobilien, die in Bezug auf Assetklasse, Lage, Gebäudequalität, Alter oder Wertschöpfungspotenzial nicht dem Kerngeschäft entsprechen, und optimieren so kontinuierlich die Qualität des Immobilienportfolios. Durch aktive Kapitalrotation konnten wir den Fokus, die Qualität und die Gesamtkosteneffizienz des Portfolios der Gruppe im Zeitraum von 2018 bis 2024 deutlich verbessern, vor allem durch:

- Verstärkten Fokus auf moderne, große Class-A-Bürogebäude (von 88% auf 96% des Gesamtportfolios).
- Erhöhung des Anteils deutscher Liegenschaften im Bestandsportfolio von 35% auf 68%.

Organisatorische Straffung

Parallel zur Verbesserung der Portfolioqualität haben wir 2024 Fortschritte bei der weiteren Vereinfachung unseres Geschäfts in folgenden Bereichen erzielt:

- Ausgliederung unserer Baumanagement-Plattform omniCon, wobei die internen Kapazitäten auf wertsteigernde Aktivitäten entlang der Entwicklungswertschöpfungskette konzentriert wurden.
- Verringerung der Komplexität und Verbesserung der Kostenstrukturen durch Konsolidierung und die Auslagerung ausgewählter Aktivitäten, die für einen besseren Service zu niedrigeren Kosten eingekauft werden konnten.
- Reduzierte indirekte Ausgaben durch geringere Verwaltungskosten sowie niedrigere externe Rechts- und Beratungskosten.
- Reduzierter Anteil an Minderheitsbeteiligungen ohne Kontrollmehrheit und Joint Ventures.

Vor allem aufgrund der deutlichen Senkung der Personalkosten nach dem Verkauf der deutschen Baumanagement-Tochter omniCon Anfang 2024 sanken die indirekten Ausgaben im Vergleich zum Vorjahr um 16,5%.

Starke Bilanz und Zugang zu Fremdkapital

Unsere Bilanz ist mit einer Eigenkapitalquote von 42,5%, einem Netto-LTV von 38,2% und einer angemessenen Liquiditätsposition während des gesamten Jahres weiterhin solide. Im Oktober haben wir uns proaktiv mit anstehenden Fälligkeiten von Verbindlichkeiten befasst und erfolgreich eine vorrangige unbesicherte festverzinsliche grüne Anleihe mit einem Erlös von 350 Mio. €, einer Laufzeit von 5,5 Jahren und einem Kupon von 4,25%

begeben. Diese erfolgreiche Transaktion zeigt, dass CA Immo einen guten Zugang zu den Fremdkapitalmärkten hat und in der Lage ist, eine starke und diversifizierte Kapitalstruktur aufrechtzuerhalten.

Rückführung von überschüssigem Kapital an die Aktionäre

Zwischen November 2024 und Februar 2025 haben wir im Rahmen eines Aktienrückkaufs ca. 1,9 Mio. Aktien erworben, was ca. 1,76% des Aktienkapitals entspricht. Insgesamt wurden 43,3 Mio. € in den Erwerb von Aktien mit einem durchschnittlichen Abschlag von 12% auf den IFRS NAV pro Aktie investiert, was den Wertzuwachs für die Aktionäre steigerte. Insgesamt halten wir derzeit 10% eigene Aktien, was dem nach österreichischem Gesellschaftsrecht zulässigen Höchstwert entspricht.

Seit 2018 haben wir 1,3 Mrd. € an Kapital an die Aktionäre zurückgegeben, und zwar durch eine Kombination aus Dividenden und Aktienrückkäufen. Damit haben wir zwischen Ende 2018 und heute eine bilanzielle Gesamtrendite von 36% erzielt und die EPRA-Benchmark sowie einen gleichgewichteten Index von Mitbewerbern übertroffen.

Auf der Grundlage unserer starken operativen Leistung, der ausreichenden Liquiditätsposition, der stabilen Bilanz und des erfolgreich laufenden Kapitalrotationsprogramm zum Verkauf von non-core Assets wird der Hauptversammlung am 5. Mai 2025 eine Dividende von 1,00 € pro dividendenberechtigter Aktie vorgeschlagen. Damit schütten wir einen Betrag aus, der 25% über dem Vorjahreswert je Aktie liegt, was die Stärke unseres Unternehmens reflektiert.

STRATEGISCHE PRIORITÄTEN

Wir streben einen proaktiven, disziplinierten Ansatz für unsere Aktivitäten als Investor, Manager und Entwickler moderner Prime-Büroflächen an. Angesichts der sich ständig weiterentwickelnden Makro- und Marktbedingungen werden wir uns weiterhin darauf konzentrieren, unsere Wettbewerbs- und Widerstandsfähigkeit zu sichern und zu steigern. Mit diesem Ziel folgen wir weiterhin diesen strategischen Prioritäten:

Fokus auf Profitabilität

- Steigerung der Performance durch erstklassige Portfolioqualität und geringere Verwässerung durch niedrig verzinsten Vermögenswerten.

- Reduzierung von Leerständen und Nutzung von Mietanpassungen.
- Fortgesetzte operative Effizienz und verbesserte Margen durch Prozessverbesserung und strukturelle Kosteneinsparungen.

Beschleunigung von non-core-Verkäufen

- Erhöhung der kritischen Masse und der Skaleneffekte in den strategischen Kernmärkten Berlin und München.
- Veräußerung von Vermögenswerten, die nicht den Mindestqualitätsanforderungen in Bezug auf Standort, Spezifikation, Technologie, Zertifizierung, Nachhaltigkeit und Ertragspotenzial entsprechen.
- Potenzielle weitere Marktaustritte im Zuge der kontinuierlichen Portfoliooptimierung.

Wertsteigernde Reinvestitionen und organisches Wachstum

- Organisches Wachstum durch fortgesetzte profitable Entwicklungstätigkeit.
- Ausgleich sinkender Einnahmen aus Verkäufen durch profitable Einnahmen/Gewinne aus der Projektentwicklung.

Weitere Vereinfachung der operativen Plattform

- Fortgesetzte Auslagerung von Aktivitäten, die keine Wertschöpfung generieren.
- Strukturelle Konsolidierung bei schrumpfender geografischer Präsenz.

Starke Bilanz und Finanzkennzahlen beibehalten

- Kontinuierliche Optimierung der Kapitalstruktur, rechtzeitige Berücksichtigung anstehender Fälligkeiten.
- Beibehaltung eines Bruttoverschuldungsgrads von $\leq 50\%$ und einer Finanzpolitik mit Investment-Grade-Rating.

Rückführung von überschüssigem Kapital an die Aktionäre

- Ausschüttung von Erlösen aus Verkäufen außerhalb des Kerngeschäfts über Dividenden.

Selektive externe Investitionen

- Kritische Masse beibehalten, Vermögensbasis in Schlüsselmärkten (Berlin, München) durch ausgewählte externe Investitionen vergrößern.
- Fokus auf höherwertige Entwicklungs-/Sanierungsmöglichkeiten.

AUSBLICK 2025

Wirtschaftliches Makroumfeld

Die globale Makroumgebung sowie die Märkte, auf denen wir tätig sind, sind nach wie vor schnelllebig und im Wandel begriffen. Mit Blick auf die Zukunft erwarten wir:

- Eine Verbesserung der europäischen Wirtschaftstätigkeit insgesamt, wenn auch mit geringer Geschwindigkeit.
- Einen anhaltenden Rückgang der Inflation, wenn auch in langsamerem Tempo, bis zum Erreichen des Ziels von 2% bis 2026.
- Ein akkommodierenderes Zinsumfeld, um die Konsumausgaben anzukurbeln und die Stimmung zu stützen.
- Weiter in Richtung der 2%-Marke fallende EZB-Zinssätze im Jahr 2025, wobei weiterhin das Risiko eines weiteren Inflationsdrucks besteht, hauptsächlich aufgrund neu eingeführter Zollregelungen sowie expansiver Fiskalpolitiken wie der jüngsten Änderung zur Lockerung der deutschen Schuldenbremse.

Marktumfeld

Auch die Marktgrundlagen, mit denen wir konfrontiert sind, bleiben unsicher. Wir sehen positive Signale für eine Erholung und erwarten:

- dass der Trend zur Arbeit im Homeoffice stabil bleibt oder sich sogar umkehrt, was zu einer erhöhten Anwesenheit im Büro führen sollte.
- dass eine verbesserte Wirtschaftstätigkeit und Stimmung die Nachfrage ankurbeln werden, wenn auch in bescheidenem Tempo.
- Eine reduzierte Baupipeline, die die Stabilisierung oder Senkung der Leerstandsquoten unterstützt.
- Eine anhaltende Zweiteilung zwischen Prime und Non-Prime Bürogebäuden, sowohl in Bezug auf die Standorte als auch auf die Qualität.
- Ein verlangsamtes, aber positives Mietwachstum.
- Zinssenkungen, die Spielraum für eine Renditekompression bieten, wobei eine verbesserte Stimmung und eine erhöhte Transaktionsaktivität weitere Unterstützung bringen könnten.
- Steigende Aktivität von Banken, da sich die allgemeine Stimmung gegenüber dem Sektor stabilisiert und die Investitionsvolumina einen stabilen oder wachsenden Trend anzeigen.

Werttreiber

Unser Ziel ist es, unser Unternehmen so aufzustellen, dass es trotz des herausfordernden und unsicheren Makro- und Marktumfelds eine gute Leistung erbringt. Wir sehen eine Reihe von Werttreibern, die wir vorantreiben, um in Zukunft Renditen für die Aktionäre zu erzielen:

- Leerstandsvermietung: Mit 32 Mietverträgen, die ca. 39% des aktuellen Leerstands ausmachen und mit zukünftigen Startterminen unterzeichnet wurden, erwarten wir im Laufe des Jahres einen weiteren positiven Einfluss auf unsere Vermietungsquoten.
- Reversionspotenzial nutzen: Starkes Potenzial von 21% in Deutschland, das 27 Mio. € an Bruttomieterlösen generieren wird.
- Organisches Wachstum durch unsere zwei im Bau befindlichen Entwicklungsprojekte und drei weitere geplante Bauprojekte.
- Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Immobilien: Derzeit sind Verkäufe mit einem Gesamttransaktionsvolumen von rd. 250 Mio. € unterzeichnet, die im Jahr 2025 abgeschlossen wurden bzw. voraussichtlich abgeschlossen werden.

– Ausgewählte Akquisitionen: genaue Beobachtung von Marktchancen, insbesondere von Projekten in Berlin und München mit Wertschöpfungs- oder Sanierungspotenzial, jedoch nicht um jeden Preis.

Wir glauben, dass wir durch diesen pragmatischen Ansatz, die Anpassung an Veränderungen und die Einhaltung unserer strategischen Prioritäten in der Lage sein werden, die Fundamentaldaten und die Performance unseres Portfolios zu verbessern, Organisationskosten, Komplexität und Abhängigkeiten gegenüber Dritten zu reduzieren und die Voraussetzungen dafür zu schaffen, weiterhin Werte für alle Stakeholder zu generieren.

Abschließend möchten wir allen fleißigen und engagierten CA Immo-Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihren Beitrag zu dem, was wir 2024 erreicht haben, und was wir hoffentlich in Zukunft erreichen werden, danken. Darüber hinaus gilt unser Dank auch unseren Aktionären und anderen Interessengruppen für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung als Verwalter ihres Kapitals.

Wien, 26. März 2025

Der Vorstand



Keegan Viscius
CEO



Dr. Andreas Schillhofer
CFO

STRATEGIE

CA Immo hat sich in mehr als drei Jahrzehnten stetiger Entwicklung eine starke Marktposition in ihren Kernmärkten aufgebaut. Als Manager, Investor und Entwickler hochwertiger Büroimmobilien prägen wir das Stadtbild unserer Kernmärkte und schaffen Orte, an denen Menschen gerne arbeiten. Durch unseren strategischen Fokus, unsere starke operative Leistungsfähigkeit mit erfahrenen Teams vor Ort, unsere stabile Bilanz und unser ganzheitliches Engagement für Nachhaltigkeit stellen wir höchste Qualität im Bürobereich sicher und sichern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit von CA Immo. Unser hochwertiges Investment Portfolio – in Kombination mit Grundstücksreserven in zentralen, innerstädtischen Lagen und ausgewiesener Entwicklungskompetenz – bietet eine erstklassige Kapital- und Ertragsbasis für nachhaltiges Wachstum.

UNTERNEHMENSPROFIL UND GESCHÄFTSMODELL

Die Kernkompetenz von CA Immo liegt in der Bewirtschaftung und Entwicklung moderner Büroimmobilien in attraktiven, urbanen Lagen in Kerneuropa. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtet und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und rechtliche Aspekte. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen unserer Stakeholder in einem verantwortungsvollen Gleichgewicht gerecht zu werden und so unsere Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern.

Die Wertgenerierung für die CA Immo-Stakeholder basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien. Das CA Immo-Geschäftsmodell zielt darauf ab, stabile und nachhaltige Vermietungserträge aus einem erstklassigen Mieterpool mit hoher Bonität sowie zusätzliche Erträge aus der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien zu erwirtschaften.

STRATEGISCHER FOKUS ZUR SICHERUNG VON WETTBEWERBSFÄHIGKEIT UND RESILIENZ

Der strategische Fokus von CA Immo liegt auf der Sicherung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit und Resilienz, die im Wesentlichen auf den folgenden Säulen beruht:

– Grundsätzlich ist CA Immo Investor, Manager und Entwickler von Büroimmobilien.

– Wir glauben an die integrierte interne Wertschöpfungskette von Aktivitäten, die von Investment- und dem Asset-Management bis hin zur Planung und Entwicklung reichen und es uns ermöglichen werden,

1. Skaleneffekte zu erzielen,
2. unseren Stakeholdern optimale Dienstleistungen zu bieten und
3. Wertschöpfungsmöglichkeiten über den gesamten Immobilienzyklus hinweg zu erschließen.

– Unser Portfolio befindet sich an erstklassigen Standorten in den wichtigsten europäischen Städten, wo wir an den anhaltenden langfristigen Trend der Urbanisierung glauben und an diese Städte, die

1. als Wegbereiter für Innovationen fungieren,
2. Talentcluster bündeln,
3. die meiste Liquidität und Nachfrage anziehen, und
4. von überdurchschnittlichen Wachstumsraten profitieren.

– Unser Schwerpunkt liegt darauf, als Spezialist für Büroimmobilien in einem einzigen Sektor und mehreren Städten zu agieren, wo wir risikobereinigte Renditen von Core/Core+ bis hin zu opportunistischem Risiko erzielen können.

ERSTKLASSIGES BESTANDSPORTFOLIO

Unser ertragsorientiertes Portfolio konzentriert sich auf moderne Büroimmobilien mit hohem technologischem Standard in zentralen Lagen mit hervorragender Anbindung. Zu diesem umfassenden Qualitätsanspruch gehört es, nachhaltige und energieeffiziente Gebäude im Portfolio zu halten und diese möglichst ressourcenschonend zu betreiben. Zum Stichtag machten Bürogebäude rund 96% des gesamten Immobilienportfolios aus. Andere Nutzungsarten dienen der Verwertung oder Optimierung der eigentlichen strategischen Immobilien und haben nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtportfolio.

Unser Ziel für unsere Gebäuden ist es, unseren Mietern das beste Produkt, den besten Service und die größtmögliche Flexibilität zu bieten. Die besondere Synergie aus der Erfahrung als Entwickler nachhaltiger Gebäude und der Verwaltung eines internationalen Portfolios von Bürogebäuden der Klasse A in attraktiven Metropolen macht uns zum idealen Partner für Blue-Chip-Unternehmen. Wir nutzen und entwickeln diese Stärken kontinuierlich weiter, um unsere starke Marktposition langfristig auszubauen.

CA Immo konzentriert sich daher auf Märkte mit starker Wirtschaft, die Talente bündeln, Innovationen ermöglichen, Liquidität anziehen und ein überdurchschnittliches Wachstum bieten. Neben etablierten Stadtzentren expandiert die Gruppe auch in aufstrebende Teilmärkte mit Mietern aus verschiedenen Branchen, um Synergien innerhalb des Portfolios und Wettbewerbsvorteile zu schaffen. Der Fokus auf erstklassige Bürogebäude in attraktiven Lagen strategisch ausgewählter Städte soll CA Immo einen langfristigen Wettbewerbsvorteil sichern und in einem unter anderem von hybriden Arbeitsformen geprägten Markt eine kontinuierliche Nachfrage sowohl von Mietern als auch Investoren generieren. Der Portfolioanteil der beiden wichtigsten Kernmärkte Berlin und München soll mittelfristig weiter steigen.

Lokale Teams vor Ort in allen strategischen Märkten ermöglichen es uns, unseren Mietern erstklassige Dienstleistungen anzubieten, enge Beziehungen zu wichtigen Marktteilnehmern zu pflegen, Dienstleistungsmargen zu internalisieren und durch hohe Vermietungsquoten und die Realisierung von Mietwachstumspotenzialen einen stabilen Cashflow zu generieren. Eine kritische Portfoliogröße in den jeweiligen Teilmärkten gewährleistet die Nutzung von Synergien und Skaleneffekten für eine effiziente Verwaltung unseres Immobilienportfolios.

WERTSCHAFFENDE KAPITALROTATION

Durch aktives Portfoliomanagement mit kontinuierlichen Investitionen und dem disziplinierten Verkauf von Immobilien mit begrenztem Wertschöpfungspotenzial sollen Qualität, Nachhaltigkeit und Attraktivität des Portfolios langfristig erhalten und verbessert werden. Eine strategische Bestandsimmobilie sollte nicht nur für unsere Mieter in Bezug auf Lage und Ausstattung attraktiv sein, sondern auch in sozialer und nachhaltiger Hinsicht im Einklang mit der Umwelt stehen und somit langfristig eine starke Marktposition einnehmen.

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurden im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms Bruttoverkaufserlöse von insgesamt rund 3,3 Mrd. € (100 %, Anteil CA Immo 2,6 Mrd. €) erzielt. Der Großteil dieser Transaktionen wurde zu Preisen abgeschlossen, die über den Buchwerten der verkauften Immobilien lagen. Im Rahmen dieses Programms verkaufte CA Immo im November 2022 ihre rumänische Plattform, die aus sieben Bürogebäuden besteht. Im Jahr 2023 hat CA Immo beschlossen, Ungarn als strategisch nicht zum Kerngeschäft gehörend einzustufen.

Unser Kapitalrotationsprogramm hat auch im Jahr 2024 weiterhin positive Ergebnisse erzielt. Nach dem Abschluss von drei Veräußerungen im ersten Quartal haben wir in der zweiten Jahreshälfte weitere zehn Transaktionen erfolgreich abgeschlossen, ebenso wie den Verkauf einer 10-prozentigen Minderheitsbeteiligung am Skyline Plaza Einkaufszentrum in Frankfurt (was sich im Finanzergebnis widerspiegelt). Zu den jüngsten Erfolgen zählten die Verkäufe der Bürogebäude ViE in Wien und Saski Point in Warschau, die im September bzw. Dezember abgeschlossen wurden. Alle Transaktionen wurden im Durchschnitt über dem Buchwert abgeschlossen und werden die Qualität und den Fokus unseres Portfolios weiter verbessern. Bei den verkauften Immobilien handelte es sich um nicht zum Kerngeschäft gehörende Immobilien in Bezug auf Anlageklasse, Standort, Gebäudequalität, Alter oder Wertschöpfungspotenzial.

Eine Reihe weiterer Immobilien werden aus den oben genannten Gründen in allen Märkten als nicht strategisch eingestuft. Die vollständige Umsetzung dieses Programms wird zu einer weiteren Reduzierung des Vermögensanteils außerhalb der wichtigsten Kernmärkte Berlin und München führen, wobei auch weitere Marktaustritte möglich sind.

Die Verkaufserlöse aus nicht strategischen Veräußerungen werden in Bereiche wie die wertsteigernde Fortführung unserer erstklassigen Entwicklungspipeline in Deutschland, die Revitalisierung bestehender Gebäude, selektive Immobilienakquisitionen sowie die Bilanzoptimierung reinvestiert. Überschüssiges Kapital wird an die Aktionäre zurückgegeben.

IMMOBILIENENTWICKLUNG ALS ORGANISCHER WACHSTUMSHEBEL

Ein weiterer organischer Wachstumstreiber für CA Immo ist die Entwicklung moderner, energieeffizienter Prime - Immobilien in unseren strategischen Kernmärkten. Die Experten von CA Immo decken die gesamte Wertschöpfungskette ab: Von der Vorbereitung des Grundstücks, der Beteiligung am Masterplan und der Schaffung von Baurecht über die Umsetzung der umliegenden Infrastruktur bis hin zum Bau und Betrieb neuer Gebäude. CA Immo ist als Projektentwickler erfolgreich und hat in den letzten fünfzehn Jahren Bauprojekte mit einem Brutto-Entwicklungsvolumen von rund 3,5 Mrd. € abgeschlossen und dabei über den gesamten Entwicklungsprozess hinweg Werte geschaffen. Der Großteil dieser Entwicklungen wurde in Deutschland realisiert und in das eigene Portfolio der Gruppe integriert, der Rest

wurde verkauft. Obwohl unsere Baumanagement-Tochter omniCon im Jahr 2024 ausgegliedert wurde, verbleibt eine tiefgreifende interne Entwicklungskompetenz im Unternehmen.

Im Jahr 2024 konnten wir unsere Entwicklungspipeline mit dem Baubeginn des Anna-Lindh-Hauses in Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 125 Mio. €, geplante Fertigstellung Ende 2026) erweitern. Das seit 2021 im Bau befindliche Entwicklungsprojekt „Upbeat“ in Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 341 Mio. € und geplante Fertigstellung Anfang 2026) ist zu 100% vorvermietet.

Einzelheiten zu den jüngsten Projektfertigstellungen, den aktuellen Bauprojekten und den zukünftigen Entwicklungsplänen finden Sie im Abschnitt „Immobilienvermögen in Entwicklung“.

IMMOBILIENAKQUISITIONEN ALS ZUSÄTZLICHER WACHSTUMSIMPULS

Während unser Fokus auf organischem Wachstum liegt, ist der opportunistische Kauf von Immobilien mit Entwicklungspotenzial eine zusätzliche Quelle zur Wertschöpfung in unseren strategischen Kernmärkten. Die Unternehmensplattform, die in den letzten Jahren kontinuierlich optimiert wurde, bildet in Kombination mit einem soliden Bilanzpro-

fil und der lokalen Marktkenntnis der Teams vor Ort in allen Kernmärkten eine solide Grundlage für wertschöpfendes Wachstum.

ROBUSTE BILANZSTRUKTUR ALS SOLIDE WACHSTUMSBASIS

Die Finanzierungsstrategie der CA Immo Gruppe basiert auf einem ausgewogenen Mix aus besicherten und unbesicherten Finanzierungsinstrumenten mit dem Ziel, die Finanzierungskosten und das Zinsänderungsrisiko zu minimieren und gleichzeitig die durchschnittliche Laufzeit und Flexibilität zu maximieren. Die Beibehaltung einer mittelfristigen Finanzpolitik mit Investment-Grade-Rating auf Basis einer soliden Bilanzstruktur mit starker Eigenkapitalbasis und nachhaltiger Rentabilität ist ein wichtiger strategischer Bestandteil, der sich auch in dem Ziel eines langfristig defensiven und robusten Finanzprofils widerspiegelt (siehe Abschnitt „Finanzierung“).

KAPITALRÜCKFÜHRUNG AN AKTIONÄRE

Zusätzlich zu Investitionen in organisches Wachstum und externe Akquisitionen haben wir seit Ende 2018 rund 1,3 Milliarden Euro in Form von Dividenden und Aktienrückkäufen an die Aktionäre zurückgegeben und so zu einer Gesamtaktienrendite von 29% beigetragen, die sowohl die engste Vergleichsgruppe als auch den wichtigsten Branchenmaßstab deutlich übertrifft.

CA IMMO-GESCHÄFTSMODELL



Immobilienvermögen

- 100–299 Mio. €
- 300–599 Mio. €
- 600–999 Mio. €
- > 1.000 Mio. €

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 Struktur Anpassungen 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 Struktur reformen 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 Struktur reformen 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.“

KURSENTWICKLUNG, BÖRSENUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo-Aktie verzeichnete im Jahr 2024 einen Kursrückgang von rund 28% und schloss am 31. Dezember 2024 bei 23,32 €. Im Vergleich dazu verzeichneten

der ATX einen Anstieg von rund 7% und der europäische Immobilienindex EPRA (exkl. UK) einen Rückgang von rund 4%. Den Jahreshöchstkurs erreichte die Aktie am 28. August 2024 mit 33,58 €. Der Jahrestiefstkurs wurde am 13. November 2024 mit 21,48 € erreicht.

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.01.2024 BIS 31.12.2024)

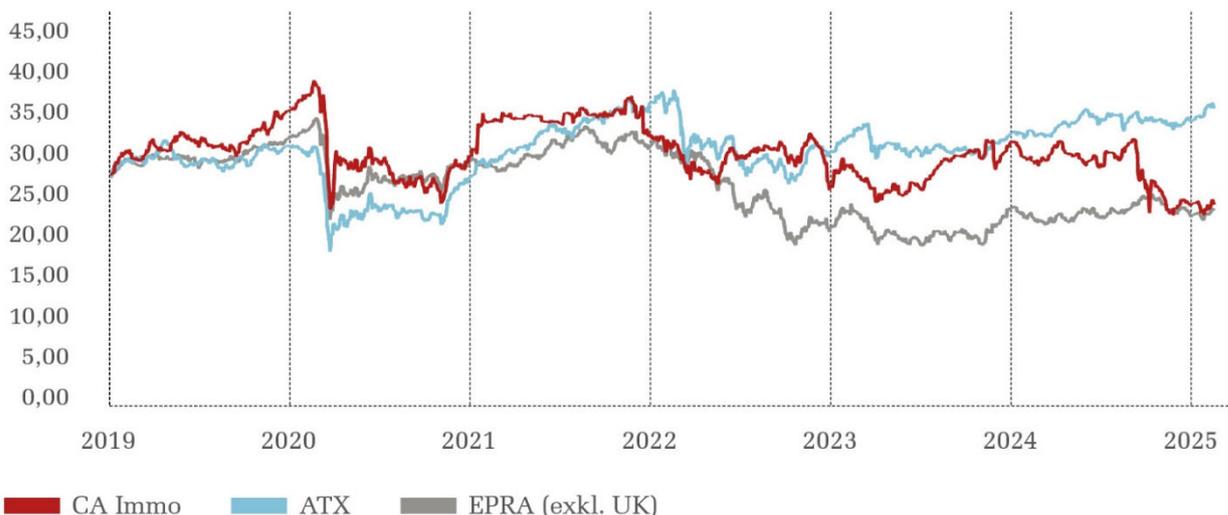
CA Immo	-28,1%
ATX	6,6%
EPRA Developed Europe ex UK	-4,0%

Quelle: Bloomberg

Die Marktkapitalisierung der CA Immo betrug zum 31. Dezember 2024 rund 2,5 Mrd. € (31.12.2023: 3,5 Mrd. €). Die durchschnittliche Stückumsatz pro Handelstag (Einfachzählung) stieg 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 176% und lag bei 450,4 Tausend Aktien gegenüber 163,5 Tausend Aktien im Jahr 2023. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) stieg im Vergleich zu 2023 (4,7 Mio. €) um rund 185% und betrug 13,3 Mio. € pro Handelstag.

AKTIENKURS-ENTWICKLUNG IM VERGLEICH ZU EPRA UND ATX (2019 – 2025, REBASIIERT)

Aktienkurs in €



ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sieben Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 21,50 € und 33,00 €, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 27,90 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. Dezember 2024 errechnet sich daraus ein Abschlag von rund 16%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Broker	Datum	Target price (€)	Empfehlung
Oddo BHF ¹⁾	05.02.2025	29,00 €	Outperform
Kempen	14.01.2025	21,50 €	Sell
Kepler			
Cheuvreux	09.01.2025	28,50 €	Buy
SRC Research	04.12.2024	33,00 €	Buy
Wood & Company	28.11.2024	27,90 €	Hold
Erste Group	27.11.2024	27,50 €	Accumulate
Deutsche Bank	25.11.2024	24,00 €	Hold
Durchschnitt		27,34 €	
Median		27,90 €	

¹⁾ Zuvor Raiffeisen Bank International

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM 2024

Am 11.11.2024 hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 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 Börsetage liegen. Der maximale Gegenwert soll 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.

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 13.210.531,28 €.

Das Aktienrückkaufprogramm wurde mit 27.02.2025 beendet. Insgesamt wurden 1.869.605 auf Inhaber lautende Stückaktien 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 rund 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 Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht (www.caimmo.com/aktienrueckkauf).

DIVIDENDENPOLITIK FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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

Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2024

Für das Geschäftsjahr 2024 schlägt der Vorstand eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Auf dieser Basis werden 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 2,4%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

ANLEIHEN & RATING

Zum Bilanzstichtag notierten vier Unternehmensanleihen von CA Immo im Amtlichen Handel an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelmärkten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Die im Februar 2024 fällige Unternehmensanleihe wurde aus Barbeständen zurückgeführt.

Die Ratingagentur Moody's stuft CA Immo's langfristiges Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings der ausstehenden Unternehmensanleihen aktuell auf Baa3 ein. Das Rating wurde zuletzt im Juni 2024 von Moody's bestätigt. Zuvor wurde im April 2024 der Ausblick von „negativ“ auf „stabil“ geändert.

PLATZIERUNG EINES 350 MIO. € GREEN BOND

Ende Oktober 2024 emittierte CA Immo erfolgreich einen nicht nachrangigen, unbesicherten, fix verzinsten Green Bond über 350 Mio. € mit einer Laufzeit von 5,5 Jahren und einem jährlichen Kupon von 4,25%. Die Emission war mit einer starken Nachfrage von rund 150 Investoren fast fünffach überzeichnet. Der Nettoerlös wird insbesondere zur Refinanzierung des ausstehenden Green Bonds in Höhe von 350 Mio. € mit Fälligkeit im Jahr 2025 verwendet.

Gleichzeitig hatte CA Immo beschlossen, die Inhaber des ausstehenden Green Bond 2025 (350 Mio. €, 1,000%) einzuladen, bis zu 75 Mio. € des ausstehenden Nominales gegen Barzahlung zurückzukaufen. Nach Ablauf der Frist wurden CA Immo insgesamt 74,1 Mio. € zum Rückkauf angeboten. CA Immo entschied sich für den vollständigen Rückkauf. Das ausstehende Nominale der Anleihe 2025 wurde damit um den entsprechenden Betrag reduziert.

ÜBERSICHT CA IMMO ANLEIHEN

ISIN	Ausstehendes Volumen	Stückelung in €	Kupon p. a.	Laufzeit	Tilgung / Laufzeitende
XS2248827771	275,9 Mio. €	100.000	1,000%	2020-2025	27.10.2025
AT0000A22H40	150,0 Mio. €	1.000	1,875%	2018-2026	26.03.2026
XS2099128055	500,0 Mio. €	100.000	0,875%	2020-2027	05.02.2027
XS2927556519	350,0 Mio. €	100.000	4,250%	2024-2030	30.04.2030

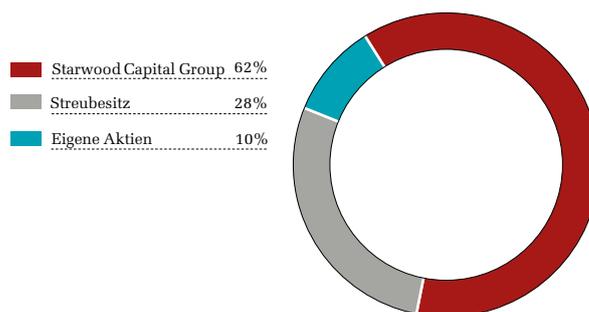
GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 774.229.017,02 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 62% (66.531.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien zum Zeitpunkt der Berichterstattung) 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 dem globalen Immobilienmarkt.

Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt.

AKTIONÄRSSTRUKTUR (% AKTIEN)



INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

Der Dialog mit allen Stakeholdern, Transparenz und aktive Kommunikation stehen für CA Immo in Sachen Informationspolitik an vorderster Stelle. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Meldepflichten (z. B. Veröffentlichung von Insiderinformationen, Finanzberichterstattung etc.) erfolgt der laufende Dialog mit Analysten, institutionellen Investoren und Privataktionären durch persönliche und virtuelle Meetings im Rahmen von Roadshows und Konferenzen sowie Conference Calls.

Detaillierte Informationen über wesentliche Kennzahlen, die CA Immo-Aktie, Jahres- und Quartalsergebnisse, Finanznachrichten und Präsentationen, IR-Veranstaltungen und vieles mehr sind unter www.caimmo.com zu finden. Interessierte können darüber hinaus unseren IR-Newsletter abonnieren, der über aktuelle Entwicklungen informiert.

AKTIENKENNZAHLEN

		31.12.2024	31.12.2023
IFRS NAV je Aktie	€	26,37	27,88
EPRA NRV je Aktie	€	34,48	36,14
EPRA NTA je Aktie	€	31,95	33,59
EPRA NDV je Aktie	€	26,94	29,21
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie ¹⁾	%	-11,57	16,39
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie ¹⁾	%	-32,37	-10,21
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie ¹⁾	%	-27,01	-3,39
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie ¹⁾	%	-13,44	11,09
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	9.341.683	8.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.154.743	97.716.389
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Ø Eigene Aktien	Stk.	8.807.975	8.225.627
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.688.451	98.270.799
Ø Kurs/ Aktie	€	28,61	28,33
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.483,5	3.455,8
Ultimokurs	€	23,32	32,45
Höchstkurs	€	33,58	33,05
Tiefstkurs	€	21,48	23,20
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,80	3,56
Dividendenrendite ¹⁾	%	3,43	10,97

¹⁾ Ultimokurs

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR IPCM LFFS Sustainable GRES, WBI
Spezialist:	Tower Research Capital Europe BV
Market Maker:	Erste Group Bank AG, HRTEU Limited, Raiffeisen Bank International AG, Société Générale S.A., Susquehanna International Securities Limited, XTX Markets SAS
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
E-Mail:	ir@caimmo.com
Website:	www.caimmo.com

Investor Relations Kontakt:

Christoph Thurnberger
Group Head of Capital Markets and Corporate Office
T: +43 1 532 59 07-504
christoph.thurnberger@caimmo.com

Julian Wöhrle
Deputy Head of Capital Markets
T: +49 89 54548 517
julian.woehrle@caimmo.de

FINANZKALENDER 2025

26.03.2025 JAHRESERGEBNIS 2024 (JAHRESFINANZBERICHT)	25.04.2025 NACHWEISSTICHTAG (ORDENTLICHE HAUPTVER- SAMMLUNG) - <i>Stichtag für den Nachweis des Anteilsbe- sitzes für die Teilnahme an der 38. Hauptversammlung</i>
05.05.2025 38. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG	08.05.2025 CUM-TAG (DIVIDENDE) - <i>Letzter Tag an dem mit An- spruch auf Dividende gekauft werden kann</i>
09.05.2025 EX-TAG (DIVIDENDE) - <i>Die Aktien werden erstmals ohne Dividende gehandelt</i>	12.05.2025 RECORD-TAG (DIVIDENDE) - <i>Feststellung der anspruch- berechtigten Bestände iZm Dividendenzahlungen</i>
14.05.2025 ZAHLTAG (DIVIDENDE) - <i>Dividende wird an die Aktio- näre ausbezahlt</i>	21.05.2025 ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2025
27.08.2025 HALBJAHRESERGEBNIS 2025	26.11.2025 ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2025

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Torsten Hollstein, Aufsichtsratsvorsitzender

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Wie in den vorangegangenen Jahren hat der Aufsichtsrat von CA Immo auch im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Dabei hat das Gremium den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens fortlaufend beraten und überwacht bzw. bei strategisch wichtigen Fragestellungen zur Weiterentwicklung des Unternehmens begleitet. Der Aufsichtsrat wurde durch ausführliche Quartalsberichte und weitere mündliche sowie schriftliche Berichte unterrichtet. Über Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurde dieser rechtzeitig und umfassend informiert. Ein etwaiges Abgehen von Planwerten und Zielen wurde vom Vorstand erläutert. Die vom Vorstand getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen waren nachvollziehbar. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war durchwegs von offenen Diskussionen geprägt. Ein enger Kontakt zwischen Aufsichtsratsvorsitzendem und Vorstandsvorsitzendem unterstrich den offenen Austausch bezüglich entscheidungsrelevanter Angelegenheiten. Der Aufsichtsrat wurde umfassend und zeitnah über sämtliche Unternehmensentwicklungen informiert. Es gab keinen Anlass zur Beanstandung.

Tätigkeitsschwerpunkte des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat von CA Immo beschäftigte sich in seinen insgesamt 10 Sitzungen des Geschäftsjahres 2024 wieder intensiv mit den Auswirkungen der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt und auf die Immobilienbranche sowie den Geschäftsverlauf von CA Immo im Speziellen. Ein besonderer Fokus galt dabei

der Beobachtung sowie kritischen Evaluierung der gesamtwirtschaftlichen Lage der Bundesrepublik Deutschland, in der rund 68% des Gesamtportfolios von CA Immo gelegen sind.

Der Aufsichtsrat setzte sich wie schon in den vergangenen Jahren im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms vertieft mit Immobilienverkäufen in Deutschland, Österreich sowie in Zentral- und Osteuropa auseinander. Hierzu erfolgte eine laufende Berichterstattung durch den Vorstand zu allen getroffenen Vorkehrungen bzw. Maßnahmen. Einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2024 markierte der Verkauf der Baumanagementtochter omniCon, der in der Verschlingung der operativen Plattform im Einklang mit unserem Kerngeschäft resultierte. Es ist uns wichtig zu betonen, dass dies keine Änderung der Unternehmensstrategie zur Folge hat, und CA Immo weiterhin eine nachhaltige und innovative Development-Aktivität in unseren Kernmärkten entfaltet. So wurde im Jahr 2024 auch der Baustart des Anna-Lindh-Hauses in Berlin bekanntgegeben, das mittels innovativer Bauweisen, nachhaltiger Baustoffe und der intensiven Nutzung erneuerbarer Energien einen wertvollen Beitrag zur umweltverträglichen städtischen Nachverdichtung Berlins leisten wird. Im vierten Quartal lag der Fokus des Aufsichtsrates unter anderem auf Maßnahmen zur Optimierung der Kapitalstruktur. So wurde im Oktober 2024 erfolgreich ein Green Bond mit einer Laufzeit von 5 Jahren platziert, während im November ein neues Aktienrückkaufprogramm lanciert wurde.

Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung des Vorstands waren neben Themen zur laufenden Geschäftstätigkeit auch Rechtsverfahren und -risiken, die Entwicklungen der Finanz- und Immobilienmärkte inklusive der daraus resultierenden Chancen und Risiken sowie die Bewertung der Immobilien und die nachhaltige Implementierung der ESG-Strategie die zentralen Themen. Die Prüfung der Organisation und Arbeitsweise des Aufsichtsrats sowie seiner Ausschüsse standen im Mittelpunkt der jährlichen Selbstevaluierung. Die Ergebnisse dieser Evaluierung sowie der Compliance Bericht wurden erörtert, die Corporate Governance wurde überprüft.

Tätigkeitsschwerpunkte der Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2024 tagten mit dem Prüfungs- und dem Vergütungsausschuss insgesamt zwei Ausschüsse. Der Präsidialausschuss ist nach wie vor eingerichtet, hat aber im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht getagt.

Der **Prüfungsausschuss** tagte im abgelaufenen Geschäftsjahr sieben Mal. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand wurden im März 2024 der Jahres- und

Konzernabschluss 2023 samt Lageberichten, der Corporate Governance Bericht sowie das Interne Kontrollsystem und die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements von CA Immo erörtert und geprüft; hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems erfolgte seitens des Abschlussprüfers eine Evaluierung. Die gemäß § 270 Abs. 1a UGB (Unternehmensgesetzbuch) vorgesehene Erklärung des Wirtschaftsprüfers wurde eingeholt, dessen Rechtsbeziehungen zu CA Immo und ihren Organmitgliedern geprüft, das Honorar für die Abschlussprüfung verhandelt und eine erneute Empfehlung zur Wahl von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. als (Konzern-) Abschlussprüfer abgegeben. Finanzergebnis, Immobilienbewertungen, Risikomanagement sowie Feststellungen der Internen Revision als auch der Compliance Bericht wurden in regelmäßigen Abständen im Prüfungsausschuss erörtert. Über die Ergebnisse wurde der Aufsichtsrat unterrichtet. Des Weiteren wurden die gesetzlich erforderlichen Vorab-Genehmigungen für nicht prüfungsbezogene Dienstleistungen des Abschlussprüfers erteilt, insbesondere im Hinblick auf Leistungen in Zusammenhang mit der Begebung des Green Bond 2030. Ein Schwerpunkt des Prüfungsausschusses stellte im dritten und vierten Quartal 2024 der Ausschreibungsprozess hinsichtlich des neuen (Konzern-) Abschlussprüfers dar. In diesem Zusammenhang wurden alle erforderlichen Schritte gemäß den umfassenden regulatorischen Vorgaben eingeleitet und umgesetzt. Der Ausschuss hat seine damit verbundenen Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen und die Auswahl sowie den Evaluierungsprozess mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt. Er hat dem Gesamtaufsichtsrat zwei Abschlussprüfer vorgeschlagen und seine begründete Präferenz ausgesprochen. Der empfohlene neue (Konzern-) Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 wird dem Aktionariat auf der kommenden Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der **Vergütungsausschuss** tagte im Geschäftsjahr 2024 ein Mal. Dabei wurde der Zielerreichungsgrad der für 2023 vereinbarten Vorstandsziele diskutiert und in weiterer Folge verabschiedet. Ebenso wurden im Vergütungsausschuss die Vorstandsziele für 2024 (erfolgsbezogene Vergütung) erörtert und beschlossen. Der Vergütungsbericht erlangte im Mai 2024 die Zustimmung von rund 89% des in der Hauptversammlung vertretenen Kapitals.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats und bevorstehende personelle Änderungen

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat von CA Immo aus zwei von der Hauptversammlung gewählten und zwei (von der Hauptaktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à

r.l.) mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern sowie zwei Arbeitnehmervertretern.

Die aktuellen Aufsichtsratsmitglieder, die Zusammensetzung der Ausschüsse sowie weitere Ausführungen zu den Kompetenzen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind auf der Website des Unternehmens (www.caimmo.com/de/cg) sowie im Corporate Governance Bericht nachzulesen. Insgesamt gab es in der Zusammensetzung des Aufsichtsrates sowie seiner Ausschüsse im laufenden Geschäftsjahr keine Änderungen im Vergleich zum 31.12.2023.

Mit großem Dank und Anerkennung verabschieden wir Sarah Broughton, die mit Ablauf des 31.3.2025 aus dem Aufsichtsrat ausscheiden wird. Sie hat ihre Aufgaben, insbesondere als Vorsitzende des Prüfungsausschusses, stets mit höchster Sorgfalt, Fachkompetenz und einem Vorbildlichen Engagement wahrgenommen. Anstelle von Frau Broughton wird Herr Nicholas Chadwick ab 1.4.2025 von unserem Kernaktionär mittels Namensaktie in den Aufsichtsrat der CA Immo entsandt werden. Herr Nicholas Chadwick verfügt über umfassende Fachkenntnisse und Industrieerfahrung und wird unter anderem als neuer Vorsitzender des Prüfungsausschusses wertvolle Beiträge für den fortdauernden Unternehmenserfolg leisten.

Bekanntnis zur Einhaltung der Corporate Governance Standards

Der Aufsichtsrat bekennt sich wie auch der Vorstand vorbehaltlos zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Details sind diesbezüglich im Corporate Governance Bericht unter „Bekanntnis zur Einhaltung der Corporate Governance Standards“ nachzulesen.

Konzern- und Jahresabschluss 2024

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 samt Lageberichten über das Geschäftsjahr 2024 wurden von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. geprüft und mit (uneingeschränkten) Bestätigungsvermerken versehen. Weiters hat der Abschlussprüfer bei einer Evaluierung des Risikomanagementsystems keine Sachverhalte festgestellt, die ihn zu der Annahme veranlassen, dass das Risikomanagementsystem der Gesellschaft nicht effektiv ist. Ferner ergab die Evaluierung der C-Regeln 1-76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H., dass die für das Geschäftsjahr 2024 von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf deren Einhaltung zutreffen.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Ergebnisverwendungs-vorschlag, die Prüfberichte des Abschlussprüfers sowie der Corporate Governance Bericht wurden im Prüfungsausschuss im Beisein des Prüfers sowie des Vorstands eingehend erörtert und geprüft. Nach abschließendem Ergebnis gab es keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Prüfungsausschusses und damit dem Ergebnis der Abschlussprüfung an. Der Jahresabschluss 2024 wurde gebilligt und ist damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisentwicklung und der Finanzlage schließt sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungs-vorschlag des Vorstands an.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement, welches einen wesentlichen Baustein für ein – trotz nach wie vor wirtschaftlich herausfordernder Rahmenbedingungen – weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr von CA Immo darstellt.

Für den Aufsichtsrat
Torsten Hollstein, Vorsitzender



Wien, 26. März 2025

VORSTAND

KEEGAN VISCIUS
VORSTANDSVORSITZENDER, CEO
 (geb. 1981)

Keegan Viscius zog per 1. November 2018 als Chief Investment Officer in den Vorstand ein und wurde mit Wirkung ab 10. Juni 2023 zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) bestellt. Davor war er als Senior Vice President von Starwood Capital für Immobilieninvestitionen in Europa (hauptsächlich in den Niederlanden, Deutschland, CEE und den nordischen Ländern) zuständig und für die Strukturierung und Durchführung von Investitionen in die gesamte Palette von Immobilienklassen verantwortlich.

Erstbestellung: 01.11.2018
 Ende der laufenden
 Funktionsperiode: 30.06.2028

KEEGAN VISCIUS (CEO)



Investment Management
 Asset Management
 Development
 Corporate Communications &
 Sustainability
 Market Research & Data Analysis
 IT



DR. ANDREAS SCHILLHOFER
VORSTANDSMITGLIED, CFO
 (geb. 1971)

Dr. Andreas Schillhofer übernahm per 1. Juni 2019 die Leitung des Finanzressorts. Davor war Dr. Schillhofer als Partner und Head of Real Estate Corporate Finance bei PricewaterhouseCoopers tätig. Davor bekleidet er leitende Positionen bei verschiedenen Finanzinstitutionen, darunter Mediobanca, Bank of America Merrill Lynch und Greenhill & Co.

Erstbestellung: 01.06.2019
 Ende der laufenden
 Funktionsperiode: 30.06.2028

DR. ANDREAS SCHILLHOFER (CFO)



Rechnungswesen & Steuern
 Controlling
 Finanzierung
 Capital Markets & Investor Relations
 Immobilienbewertung
 Corporate Office (inkl. Compliance und Organisation)
 Legal



INTERNE REVISION



GESAMTVORSTAND

Corporate Strategy
 Risikomanagement
 Human Resources

AUFSICHTSRAT¹⁾

VON DER HAUPTVERSAMMLUNG GEWÄHLTE KAPITALVERTRETER

TORSTEN HOLLSTEIN (GEB. 1965) VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

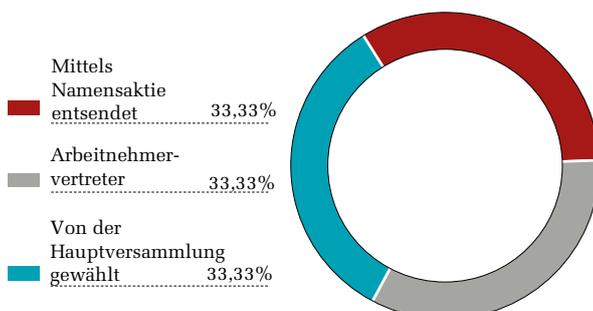
- Erstbestellung: 3.5.2016
- Ende der laufenden Funktionsperiode: 2025 (38. oHV)
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK

Torsten Hollstein war Geschäftsführer von Catella Property Deutschland, bevor er im Rahmen eines Management Buy Out die deutsche Tochtergesellschaft Catella Corporate Finance Germany übernahm und sie mit der River Investment zur Gründung der heutigen CR Group fusionierte. Torsten Hollstein ist seit mehr als 20 Jahren in der Immobilienbranche aktiv. Zuvor war er als Anwalt bei Lehman Brothers tätig sowie bei der deutschen Beteiligungsgesellschaft Hannover Finanz. Er besitzt zwei juristische Staatsexamen der Universitäten Hamburg und Lausanne.

Neben der Stellung als Aufsichtsratsvorsitzender der CA Immo bekleidet Torsten Hollstein folgende Organmandate:

- Geschäftsführer CR Holding GmbH (samt GF-Positionen in Tochtergesellschaften dieser Gesellschaft)
- Geschäftsführer Larmag Germany Holding GmbH (samt GF-Positionen in Tochtergesellschaften dieser Gesellschaft)
- Geschäftsführer Greenpark Verwaltungs GmbH
- Geschäftsführer Polyvestor GmbH (samt GF-Positionen in Tochtergesellschaften dieser Gesellschaft)
- Geschäftsführer BPG Beelitz Park Grundbesitz GmbH
- Geschäftsführer Deutsche Habitat GmbH (samt GF-Positionen in Tochtergesellschaften dieser Gesellschaft)

ZUSAMMENSETZUNG AUFSICHTSRAT



JEFFREY G. DISHNER (GEB. 1964) 2. STV. VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

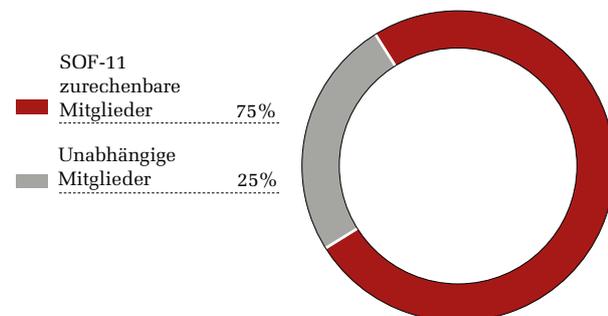
- Erstbestellung: 9.5.2019 (von 28.9.2018 bis 9.5.2019 durch Namensaktie entsendet)
- Ende der laufenden Funktionsperiode: 2029 (42. oHV)
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 ÖCGK

Jeffrey Dishner ist President der Starwood Capital Group. Darüber hinaus leitet er die Unternehmensbereiche International Debt & Equity Investments, Capital Markets, Portfolio Management und Investor Relations. Herr Dishner ist Mitglied des Executive- und Investitionsausschusses von Starwood sowie des Investitionsausschusses und des Board of Trustees von Starwood Property Trust (NYSE: STWD), einer Tochtergesellschaft von Starwood, dem größten gewerblichen Hypothekar-Immobilieninvestmentfonds (REIT) in den USA.

Neben der Stellung als Aufsichtsratsmitglied der CA Immo bekleidet Jeffrey Dishner folgende Organmandate:

- President der Starwood Capital Group
- Senior Managing Director der Starwood Capital Europe Advisors LLP
- Member of the Investment Committee and Board of Trustees des Starwood Property Trust

UNABHÄNGIGKEIT KAPITALVERTRETER



¹⁾Mit Ausnahme von J. Dishner hält kein Mitglied Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften. Es wird ausschließlich über Mitglieder des Aufsichtsrates berichtet, die zum Stichtag 31.12.2024 aktive Mitglieder des Aufsichtsrates waren.

MITTELS NAMENSAKTIEN ENTSENDETE KAPITALVERTRETER

**SARAH BROUGHTON (GEB. 1976)
AUFSICHTSRATSMITGLIED**

- Entsendet seit: 28.9.2018
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf¹
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 ÖCGK

Sarah Broughton war bis zum 31. Dezember 2024 COO und CFO des europäischen Geschäftsbereichs von Starwood Capital und Leiterin der Luxemburger Niederlassung von Starwood. Zuvor verantwortete sie bei Starwood als Asset Managerin die Verwaltung diverser Vermögenswerte in Europa. Vor ihrer Tätigkeit bei Starwood war Sarah Broughton fünf Jahre lang als Financial Planning & Analysis Manager für Whitbread PLC tätig. Sarah Broughton hat ihr Wirtschaftsstudium an der Brunel University mit Auszeichnung absolviert und ist Mitglied des Institute of Chartered Accountants of England and Wales und des Chartered Institute for Securities and Investment. Am 17. Februar 2025 wurde sie zum COO bei Deva Capital Advisory, einem globalen Investmentberater ernannt.

Neben der Stellung als Aufsichtsratsmitglied der CA Immo bekleidet Sarah Broughton mit Stand 31.12.2024 folgende Organmandate:

- Geschäftsführerin der Holmwood Residential Investments Ltd.

**DAVID SMITH (GEB. 1989)
1. STV. VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS**

- Entsendet seit: 01.11.2022
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 ÖCGK

David Smith ist Managing Director im europäischen Akquisitions-Team von Starwood Capital. Er verantwortet Eigenkapitalinvestitionen in der DACH- und CEE-Region sowie in digitale Infrastrukturen auf paneuropäischer Ebene. Zuvor war er im internationalen Kapitalmarktteam von Starwood tätig und begleitete Finanzierungen von über 10 Mrd. USD. Vor seinem Eintritt 2016 arbeitete er fünf Jahre bei Citi in den Bereichen Immobilienfinanzierung und Investment Banking. Er erwarb einen BSc. (Hons) in Wirtschaft und Finanzen am University College Dublin.

Neben der Stellung als Aufsichtsratsmitglied der CA Immo bekleidet David Smith folgende Organmandate:

- Board Member Savills Investment Management SGR SpA
- Geschäftsführer SOF-12 Bucks DC HoldCo Limited
- Geschäftsführer Bucks DC Limited
- Geschäftsführer Echelon DC Holdings Limited

ARBEITNEHMERVERTRETER

GEORG EDINGER, MBA, BA, REAM (IRE | BS) (GEB. 1976), AUFSICHTSRATSMITGLIED

- Erstmals entsendet seit: 3.5.2016
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf

Georg Edinger studierte Europäische Wirtschaft und Unternehmensführung sowie Digitale Transformation in Wien und Real Estate Asset Management an der IRE | BS in Regensburg. Seine berufliche Laufbahn begann 1992 im Vertrieb österreichischer Handelsunternehmen. Seit 2012 ist er bei CA Immo im Bereich Organisation tätig.

Georg Edinger bekleidet neben der Stellung als Aufsichtsratsmitglied der CA Immo keine weiteren Organfunktionen.

**MAG. (FH) SEBASTIAN OBERMAIR (GEB. 1980)
AUFSICHTSRATSMITGLIED**

- Erstmals entsendet seit: 22.3.2016
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf

Sebastian Obermair studierte Wirtschaftsberatung in Wiener Neustadt und übernahm 2013 die Leitung des Konzernrechnungswesens der CA Immo. Zuvor war er rund sechs Jahre für die IMMOFINANZ AG im Bereich Konsolidierung tätig.

Sebastian Obermair bekleidet neben der Stellung als Aufsichtsratsmitglied der CA Immo keine weiteren Organfunktionen.

¹ Sarah Broughton wird mit Ablauf des 31.03.2025 aus dem Aufsichtsrat der CA Immo ausscheiden.

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT¹⁾

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DER CORPORATE GOVERNANCE STANDARDS

§ Die Einhaltung der in den Zielmärkten von CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich vorbehaltlos zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance abrufbar (www.corporate-governance.at). Neben diesem Kodex umfasst gute Unternehmensführung auch die Standards des Internen Kontrollsystems (IKS), ein umfassendes Risikomanagement, Compliance und insbesondere auch die Einhaltung unternehmensinterner Regelungen zu den Organisations- und Aufsichtspflichten. Die bestmögliche Befolgung des Regelwerks des Kodex ist uns ein wesentliches Anliegen und Instrumentarium zur Stärkung des Vertrauens sämtlicher Stakeholder in unser Unternehmen.

Dieser Corporate Governance Bericht steht ebenso auf der Website des Unternehmens zur Verfügung (www.caimmo.com/de/cg-bekanntnis).

COMPLY OR EXPLAIN GEMÄSS ÖSTERREICHISCHEM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

§ 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 nachfolgend gemäß dem Grundsatz „Comply or Explain“ erläutert und begründet werden.

C-Regel Nr. 2: Für die Ausgestaltung der Aktie gilt das Prinzip „One Share – One Vote“.

Erklärung / Begründung: Die Stammaktien der Gesellschaft (106.496.422 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) wurden nach dem Prinzip „One Share – One Vote“ ausgestaltet.

Die seit Gründung der Gesellschaft bestehenden Namensaktien gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Von diesem Entsendungsrecht

wurde teilweise Gebrauch gemacht, sodass sich der Aufsichtsrat aktuell aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmersvertretern zusammensetzt. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Das österreichische Aktiengesetz schützt die Mitwirkungsrechte der Aktionäre grundsätzlich durch eine Begrenzung der Gesamtzahl der entsandten Mitglieder und ein Abberufungsrecht bei Vorliegen eines in der Person des entsandten Mitglieds liegenden wichtigen Grundes. Dies ist allerdings an eine Beschlussmehrheit von 75% des in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals gebunden (§ 21 der Satzung von CA Immo). Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für die ausgegebenen Stammaktien der Gesellschaft. Durch das österreichische Übernahmegesetz ist zudem sichergestellt, dass jeder Aktionär im Falle eines Übernahmeangebots (Pflichtangebot) den gleichen Preis für seine CA Immo-Aktien erhält. Über die Annahme oder Ablehnung von Übernahmeangeboten entscheiden allein die Aktionäre.

C-Regel Nr. 45: Aufsichtsratsmitglieder dürfen keine Organfunktion in anderen Gesellschaften wahrnehmen, die zum Unternehmen im Wettbewerb stehen.

Erklärung / Begründung: Gemäß L-Regel Nr. 52 hat die Hauptversammlung bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld der Gesellschaft fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Darüber hinaus sind Aspekte der Diversität im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder des Aufsichtsrats zu berücksichtigen. Das Gesetz ist seit Anfang 2018 auf Aufsichtsratswahlen anzuwenden. Laufende Aufsichtsratsmandate bleiben unberührt.

Um diese Kriterien gebündelt mit einem fundierten Wissen über die Immobilienwirtschaft zu erfüllen, wird in erster Linie auf Personen aus einem ähnlichen Branchenumfeld zurückgegriffen. Daher ist nicht auszuschließen, dass Aufsichtsratsmitglieder zumindest in branchenähnlichen Unternehmen tätig sind. Jedoch haben die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Personen der Hauptversammlung neben ihren fachlichen Qualifikationen auch ihre beruflichen oder vergleichbaren Funktionen

¹⁾ Entsprechend der Empfehlung in der AFRAC-Stellungnahme zum Corporate Governance Bericht wird der Corporate Governance Bericht des Mutterunternehmens und der konsolidierte Corporate Governance Bericht in einem Bericht zusammengefasst.

sowie alle Umstände darzulegen, welche die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten.

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats bekleiden Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen: Sarah Broughton, David Smith (beide von Starwood entsandt) sowie Jeffrey G. Dishner (von der Hauptversammlung gewählt) nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group, einem auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierten Finanzinvestor und größter Aktionär von CA Immo, wahr. Sarah Broughton schied mit 31.12.2024 aus der Starwood Capital Group aus. Sie bekleidet seit 17.02.2025 die Funktion der Chief Operating Officer bei Deva Capital Advisory, einem global agierendem Investmentberatungsunternehmen, das sich auf alternative Anlagen, unter anderem in Immobilien, spezialisiert hat. 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 CA Immo von rund 59,83% des Grundkapitals auf rund 62,47%. Damit waren zum Bilanzstichtag rund 68,48% der Stimmrechte an der Gesellschaft verbunden. Die entsprechenden Transaktionen wurden gemäß Art. 19 MAR als Geschäfte von Personen, die Führungsaufgaben wahrnehmen, gemeldet und sind unter Directors' Dealings abrufbar (www.caimmo.com/de/dd).

Neben zahlreichen Funktionen in Unternehmen mit unterschiedlichstem Immobilienfokus ist Torsten Hollstein Geschäftsführer und Gründungsmitglied der CR Holding GmbH, einem paneuropäischen Berater sowie Asset- und Investmentmanager mit Fokus auf Gewerbeimmobilien.

Eine vollständige Aufzählung der Organfunktionen unserer Aufsichtsratsmitglieder findet sich im Kapitel „Aufsichtsrat“.

Externe Governance Evaluierung

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.

DIE ORGANE VON CA IMMO – FÜHRUNGS- UND AUFSICHTSSTRUKTUR

Die Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammenarbeit ergeben sich aus dem Gesetz, der

Satzung und den vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnungen (samt Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand). Die darin definierten zustimmungspflichtigen Geschäfte sowie die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands umfassen sämtliche Tochtergesellschaften von CA Immo. Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats sind unter Corporate Governance auf der Website des Unternehmens abrufbar (www.caimmo.com/de/cg).

Auswahl und Nominierungsprozess von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Bei der Auswahl und im Nominierungsprozess von Vorständen und Aufsichtsräten folgt CA Immo den Vorgaben und Empfehlungen des österreichischen Corporate Governance Kodex. Der Auswahlprozess erfolgt unter aktiver Einbindung des gesamten Aufsichtsrats, dem vier Kapitalvertreter (darunter drei, die dem Mehrheitsaktionär zurechenbar sind) sowie zwei Arbeitnehmervertreter angehören. Die an die Hauptversammlung gerichteten Besetzungsvorschläge zu frei werdenden Aufsichtsratsmandaten berücksichtigen regelmäßig nicht nur die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten, sondern achten insbesondere auf Diversität und eine fachlich ausgewogene Zusammensetzung im Aufsichtsrat. Darüber hinaus sollen potenzielle Kandidaten die vom Aufsichtsrat festgelegten Unabhängigkeitskriterien (C-Regel Nr. 53) erfüllen und in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand stehen, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Aufsichtsratsmitglieds zu beeinflussen.

Die Bestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt grundsätzlich auf Grundlage eines definierten Besetzungsverfahrens unter Bedachtnahme auf die zu besetzende Vorstandsposition sowie die Unternehmensausrichtung und Unternehmenslage. Wesentliche Auswahlkriterien für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sind Kenntnisse und Erfahrungen im gewerblichen Immobiliensektor (insbesondere im Bereich Immobilientransaktionen, Asset Management und Projektentwicklungen), Finanzwesen (insbesondere Kenntnisse des Kapitalmarktes, Finanzierung, Rechnungswesen, Wirtschaftsprüfung, Risikomanagement, Interne Kontrollsysteme), Personalwesen (Personalmanagement und Vergütung), Organisation und IT sowie Kompetenzen in Bezug auf ESG-Themen (Umwelt, Soziales, Compliance und Recht).

Der Vorstand und die Arbeitsweise im Vorstand

Im Geschäftsjahr 2024 bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern; dies sind Keegan Viscius, der mit Wirkung

ab 10. Juni 2023 zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) bestellt wurde sowie Dr. Andreas Schillhofer (CFO).

Die Zusammenarbeit des Vorstands ist neben den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in der Satzung und der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnung für den Vorstand samt Geschäftsverteilungsplan geregelt. Dem Vorstandsvorsitzenden (CEO) obliegt die Gesamtorganisation und Gesamtleitung sowie die Vertretung des Unternehmens gegenüber den Aufsichtsräten und den Aktionären bzw. der Öffentlichkeit und den Medien. Für das Erreichen der Ziele der Geschäftspolitik, die strategische Ausrichtung und zukünftige Entwicklung des Unternehmens einschließlich der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie (ESG-Strategie) ist der Gesamtvorstand verantwortlich; er trägt hierfür die unternehmerische Gesamtverantwortung sowohl auf Unternehmensebene als auch auf Konzernebene. Unabhängig von einzelnen Vorstands- bzw. Bereichsverantwortlichkeiten werden sämtliche Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen in offener Diskussion untereinander sowie unter Einbindung der Bereichsverantwortlichen abgestimmt. Die Umsetzung der gefassten Beschlüsse wird kontinuierlich überwacht. Bei wesentlichen Abweichungen von Planwerten wird der Aufsichtsrat umgehend informiert. Jedes Vorstandsmitglied trägt – unbeschadet der Verteilung von Zuständigkeiten – die Mitverantwortung für die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaft. Kommunikationsaufgaben von wesentlicher Bedeutung nimmt der Vorstand umfassend selbst wahr.

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

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat von CA Immo aus zwei von der Hauptversammlung gewählten und zwei (von der Hauptaktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern sowie zwei Arbeitnehmervertretern. Die durchschnittliche Amtsdauer der von der Hauptversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder belief sich zum Bilanzstichtag auf rund 7,5 Jahre.

Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, die Geschäftsführung zu überwachen. Um dies zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, vom Vorstand sämtliche Informationen über das Unternehmen oder in Verbindung stehende Konzernunternehmen zu verlangen. Wichtige Ge-

schäfte wie Investitionen, Finanzierungen, Betriebs-schließungen oder Beteiligungskäufe dürfen nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats getätigt werden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats unterliegen der gleichen Sorgfaltspflicht wie Geschäftsführer oder Vorstände, unabhängig von ihrer Eigenschaft als Kapital- oder Arbeitnehmervertreter. Nicht sorgfältiges Handeln eines Aufsichtsratsmitglieds kann mit einer Haftung für dadurch verursachte Schäden sanktioniert werden. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sowie die strategische Ausrichtung entscheidet der Gesamtaufichtsrat. Darüber hinaus übt der Aufsichtsrat seine Aufgaben durch drei fachlich qualifizierte Ausschüsse aus.

Der **Prüfungsausschuss** ist für die Überwachung des gesamten Rechnungslegungsprozesses, der Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlussprüfung sowie für die Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Internen Revisionssystems und des Risikomanagements verantwortlich. Ihm obliegt die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses samt Lageberichten, des Corporate Governance Berichts sowie des Vorschlags für die Gewinnverteilung. Zusätzlich prüft er die Unabhängigkeit des (Konzern-) Abschlussprüfers – insbesondere im Hinblick auf für die Gesellschaft zusätzlich erbrachte Leistungen („Non-audit Services“) – und unterbreitet dem Aufsichtsrat Vorschläge für die Auswahl des (Konzern-) Abschlussprüfers. Im Prüfungsausschuss wird die erforderliche Finanzexpertise durch die personelle Zusammensetzung des Ausschusses und der entsprechenden Erfahrungen der Mitglieder aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit sowie Ausbildung sichergestellt.

Der **Vergütungsausschuss** befasst sich regelmäßig mit der Vergütungspolitik bzw. dem Vergütungssystem für den Vorstand und evaluiert den der Hauptversammlung vorzulegenden Vergütungsbericht. Alle Mitglieder des Vergütungsausschusses verfügen aufgrund ihrer langjährigen beruflichen Tätigkeit über ausreichende Kenntnis und Erfahrung im Bereich Vergütung.

Der **Präsidialausschuss** ist zur Entscheidung in dringenden und keinen Aufschub duldenden Angelegenheiten und Maßnahmen berufen, sofern die Zustimmung des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig eingeholt werden kann. Seine Entscheidungen sind im Anschluss so rasch wie möglich dem Gesamtaufichtsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Details zu den Aufsichtsratsagenden und Ausschusstätigkeiten im Geschäftsjahr 2024 finden Sie im „Bericht des Aufsichtsrats“.

Umgang mit Interessenskonflikten

 Weder Vorstands- noch Aufsichtsratsmitglieder dürfen bei ihren Entscheidungen eigene Interessen oder jene ihnen nahestehender Personen oder Unternehmen verfolgen, die im Widerspruch zu den Interessen oder Geschäftschancen der CA Immo Gruppe stehen. Allfällige Interessenkonflikte sind unverzüglich offen zu legen. Das betreffende Mitglied hat sich im Falle widersprüchlicher Interessenlagen im Abstimmungsverfahren seiner Stimme zu enthalten oder die Sitzung bei Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunktes zu verlassen.

Vorstandsmitglieder dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrats weder ein Unternehmen betreiben bzw. als persönlich haftende Gesellschafter beteiligt sein, noch Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Unternehmen annehmen. Auch Nebentätigkeiten von (leitenden) Angestellten, insbesondere die Übernahme von Organfunktionen in konzernfremden Unternehmen im Wettbewerb oder einem anders gelagerten Naheverhältnis mit CA Immo, bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand.

Sämtliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft und Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehender Personen oder Unternehmen haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Gleiches gilt für Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten (L-Regel Nr. 48) bzw. für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Gewährung von Krediten des Unternehmens an Mitglieder des Aufsichtsrats ist der Gesellschaft außerhalb ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit untersagt.

Auch die Mitarbeiter der Gesellschaft haben bloß mögliche Interessenkonflikte offenzulegen und mit deren Vorgesetzten unter Einbindung der für Compliance zuständigen Abteilung den weiteren Fortgang des Geschäfts abzustimmen.

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.

Mehrheit der Kapitalvertreter unabhängig

 Gemäß den vom Aufsichtsrat festgelegten Unabhängigkeitskriterien (C-Regel Nr. 53) ist ein Aufsichtsratsmitglied unabhängig, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Aufsichtsratsmitglieds zu beeinflussen.

Alle Kapitalvertreter im Aufsichtsrat haben ihre Unabhängigkeit gemäß C-Regel Nr. 53 und damit die Erfüllung sämtlicher Unabhängigkeitskriterien erklärt. Bis auf Sarah Broughton, David Smith sowie Jeffrey G. Dishner erfüllen alle Aufsichtsräte die Kriterien gemäß C-Regel Nr. 54 und vertreten keine Interessen eines Anteilseigners mit mehr als 10% (Starwood Capital Group). Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen jedoch Funktionen in nahestehenden Gesellschaften oder branchenähnlichen Organisationen wahr, die potenziell Interessenkonflikte auslösen könnten. Details hierzu finden Sie in den „Related Party Disclosures“ im Konzernanhang sowie in den Erläuterungen („Comply or Explain“ zu C-Regel Nr. 45).

AKTUELLE ZUSAMMENSETZUNG DER AUSSCHÜSSE

Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss	Präsidialausschuss
Sarah Broughton, Vorsitzende ²⁾	Torsten Hollstein, Vorsitzender	Torsten Hollstein, Vorsitzender
David Smith	Jeffrey G. Dishner	David Smith
Sebastian Obermair ¹⁾	David Smith	Georg Edinger ¹⁾

¹⁾ Arbeitnehmervertreter

²⁾ Wird mit Ablauf des 31.03.2025 aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

UNABHÄNGIGKEIT VON AUFSICHTSRAT UND AUSSCHÜSSEN¹⁾

in %	Gesamtaufwichtsrat	Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss	Präsidialausschuss
Gewählte Kapitalvertreter	33%	0%	67%	33%
Entsendete Kapitalvertreter	33%	67%	33%	33%
Arbeitnehmervertreter	33%	33%	0%	33%
Unabhängige Kapitalvertreter C-Regel 53	100%	100%	100%	100%
Unabhängige Kapitalvertreter C-Regel 54	25%	0%	33%	33%

¹⁾ Informationen, welche Aufsichtsratsmitglieder von CA Immo als unabhängig gelten, finden Sie im Kapitel „Aufsichtsrat“.

Mitbestimmung der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat

Aus dem Betriebsrat wurden zwei Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsendet. Auch wenn die Betriebsräte aufgrund der Drittelparität zahlenmäßig immer unterlegen sind, ermöglicht ihnen ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat einen rascheren und umfassenderen Zugang zu wichtigen Informationen über das Unternehmensgeschehen bzw. ein Mitspracherecht bei wesentlichen Unternehmensentscheidungen. Der Betriebsrat hat auch die Möglichkeit, in direkten Dialog mit Eigentümervertretern zu gelangen, um die Eigentümer über eventuelle Probleme der Geschäftsführung direkt zu informieren.

Mitbestimmung der Aktionäre

Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich zum einen aus dem Aktiengesetz (AktG) und zum anderen aus der Satzung von CA Immo. Die wichtigsten Rechte der Aktionäre sind das Recht auf Gewinnbeteiligung und das Teilnahmerecht an der Hauptversammlung mit dem damit verbundenen Stimmrecht sowie das Recht, eine Ergänzung der Tagesordnung zu verlangen und Anträge an die Hauptversammlung zu richten.

Dank ihres Stimmrechts können die Aktionäre nicht nur über die Verwendung des Unternehmensgewinns entscheiden, sondern auch auf die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, deren Vergütungssystematik oder auf die zukünftige Unternehmensausrichtung – indem sie beispielsweise Übernahmen oder Kapitalmaßnahmen genehmigen – Einfluss nehmen. Ein weiteres Recht ist das Auskunftsrecht: Jeder Aktionär hat das Recht, über alle wichtigen Angelegenheiten der Aktiengesellschaft informiert zu werden. Weitere Informationen über die Rechte der Aktionäre in Bezug auf die Hauptversammlung sind unter dem Bereich Hauptversammlung auf der Website des Unternehmens veröffentlicht (www.caimmo.com/de/hv).

DIE ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT



Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat basiert entsprechend den Grundsätzen guter Corporate Governance auf offenen Diskussionen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat bzw. innerhalb dieser Organe.

Um die Geschäftsentwicklung (einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements) sowie entscheidungsrelevante Agenden der Gesellschaft bzw. des CA Immo Konzerns ordnungsgemäß einschätzen zu können, wird der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen bzw. zeitnah vor den jeweiligen Aufsichtsratssitzungen über alle relevanten Themen informiert.

Neben den genehmigungspflichtigen Angelegenheiten, die teils durch Gesetz, teils durch Satzung oder Geschäftsordnung geregelt sind, werden sämtliche strategische Entscheidungen und wesentlichen Geschäftsfälle – insbesondere Akquisitionen, Verkäufen und Projektvorhaben – in einem über die Aufsichtsratssitzungen hinausgehenden offenen Informations- und Meinungsaustausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat und innerhalb dieser Gremien abgestimmt. Der Aufsichtsrat lässt sich regelmäßig über die wirtschaftlichen Veränderungen und Entwicklungen in den Kernmärkten der CA Immo informieren sowie die Entwicklungen am Kapitalmarkt erläutern und diskutiert mit dem Vorstand daraus resultierende Chancen und Risiken. Darüber hinaus steht der Aufsichtsratsvorsitzende in engem Kontakt mit dem Vorstand und wird bei wichtigem Anlass unverzüglich über sämtliche Maßnahmen informiert.

MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON FRAUEN SOWIE DIVERSITÄTSKONZEPT



CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung ihrer Belegschaft. Wengleich wir aufgrund der großteils sehr fachspezifischen Anforderungen und des aktuell herrschenden Fachkräftemangels in wesentlichen Geschäftsbereichen im Recruiting sowie bei Besetzungsentscheidungen derzeit von quantitativen Zielsetzungen, z. B. in Bezug auf Frauenquoten in der Belegschaft bzw. im Management (Vorstand und Aufsichtsrat), absehen, ist uns ein fairer, diskriminierungsfreier und chancengleicher Bewerbungs- und Auswahlprozess besonders wichtig. Die konzernweit geltenden Richtlinien (Verhaltenskodex, CSR-Richtlinie) beinhalten Standards zu Gleichberechtigung, Diversität und Inklusion. Diese werden im Rahmen von Compliance-Trainings laufend geschult, um ein entsprechendes Bewusstsein in der Belegschaft zu unterstützen. Dem Aufsichtsrat wird jährlich im Rahmen des Compliance Update über die Einhaltung der Richtlinien und gemeldete Verstöße, unter anderem im Bereich Antidiskriminierung und Mobbing berichtet. Der Anteil weiblicher Führungskräfte ist im Jahresvergleich 2024 und 2023 leicht gestiegen und liegt aktuell bei 37%. Im Aufsichtsrat ist eine Frau vertreten, somit beträgt der Frauenanteil in diesem Gremium insgesamt 17%. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördert CA Immo insbesondere durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office, Väternkarenz und Papamonat. Karenzierte Mitarbeitende werden in das interne Informationsnetz eingebunden und haben die Möglichkeit, an Teammeetings und Firmenveranstaltungen teilzunehmen.



KONZERN- LAGEBERICHT 2024

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
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	0	0
Deutschland	98	100
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	22	22
Zentral- und Osteuropa ²⁾	30	33
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	0	0
Konzernweit	139	145
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	22	22

¹⁾ Nicht als Joint Ventures bezeichnete Gesellschaften sind vollkonsolidiert.

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.

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 allen 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

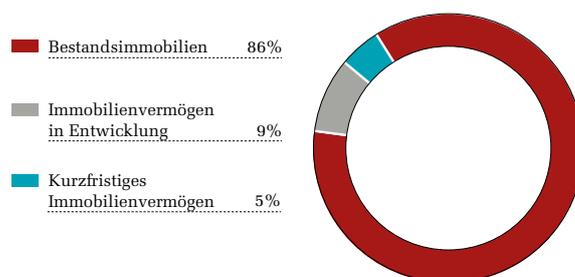
Geschäftsfelder und Portfoliostrategie

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

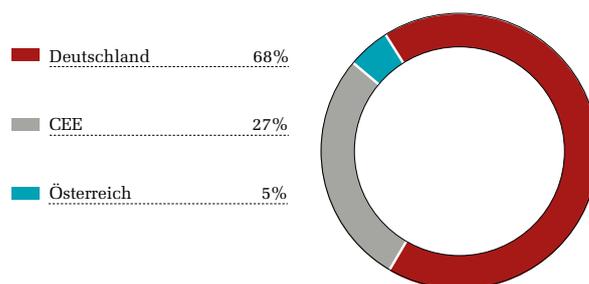
5,0 Mrd. € Immobilienvermögen

Getrieben von diversen Liegenschaftsverkäufen und einem negativen Neubewertungsergebnis hat sich der Wert des Immobilienvermögens im Jahresverlauf 2024 insgesamt um -4% auf 5,0 Mrd. € zum Stichtag verringert (2023: 5,2 Mrd. €). Davon entfallen 4,3 Mrd. € (86% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,5 Mrd. € (9%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 252,4 Mio. € (5%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen (inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien). Deutschland ist mit einem Anteil von 68% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH GESCHÄFTSFELDERN
(BASIS: 5,0 MRD. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH
GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN (BASIS 5,0 MRD. €)



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2024 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Deutschland	2.795,4	456,5	134,1	3.386,0	68,2
Österreich	235,4	0,0	20,5	256,0	5,2
Polen	466,6	0,0	25,6	492,2	9,9
Tschechien	468,2	0,5	0,0	468,7	9,4
Sonstige	289,7	0,0	72,1	361,8	7,3
Summe	4.255,3	457,0	252,4	4.964,8	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	85,7%	9,2%	5,1%		

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien

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

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN 2024

Im Geschäftsjahr 2024 führte CA Immo das strategische Kapitalrotationsprogramm zur Fokussierung des Portfolios auf großflächige, moderne Büroimmobilien in den Kernstädten fort. Zielsetzung hierbei ist, Liegenschaften gewinnbringend zu veräußern, die gemäß Portfoliostrategie in Bezug auf Standort, Assetklasse, Qualität, Größe oder Profitabilität nicht dem Kerngeschäft zugehörig sind. Gleichzeitig wird die Qualität, Bewirtschaftungseffizienz und Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios verbessert. Die Verkaufserlöse stärken die Kapitalstruktur und Liquidität von CA Immo und werden u. a. in die wertsteigernde Fortführung ihrer erstklassigen deutschen Entwicklungspipeline, die Revitalisierung von Bestandsgebäuden und selektive Liegenschaftszukäufe investiert.

Investitionen

2024 investierte CA Immo insgesamt 142,5 Mio. € (2023: 154,8 Mio. €) in das Immobilienportfolio (Investitionen und Instandhaltung). 58,5 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 84,0 Mio. € wurden für die Projektentwicklungen aufgewendet.

Projektentwicklung und Refurbishment

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte der Baustart für ein neues Bürogebäude in Berlin sowie für ein Renovierungsprojekt

in Prag, ein weiteres Renovierungsprojekt für ein Bestandsgebäude in Warschau wurde im 1. Quartal 2025 abgeschlossen. Zum Stichtag sind somit zwei neue Bürogebäude in Berlin und eine umfangreiche Bestandsrenovierung in Umsetzung.

Akquisitionen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Liegenschaften erworben.

Verkäufe

CA Immo hat im Geschäftsjahr 2024 den Verkauf von nicht-strategischen Bestandsgebäuden sowie von Grundstücksreserven, die nicht vorwiegend zur Büronutzung geeignet sind, fortgesetzt. In Summe wurden konzernweit Verkaufserlöse in Höhe von 163,4 Mio. € (2023: 519,1 Mio. €, inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity) und ein Ergebnisbeitrag aus Liegenschaftsverkäufen von 24,4 Mio. € (2023: 185,8 Mio. €) erzielt. Die Verkaufserlöse verstehen sich bei Gesellschaftsverkäufen (Share Deal) als Nettoposition vom erzielten Verkaufspreis der Immobilie, abzüglich Fremdkapital, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte.

ÜBERLEITUNG DES BILANZIELLEN IMMOBILIENVERMÖGENS 2023 AUF 2024 UND KENNZAHLEN 2024¹⁾

		Österreich	Deutschland	CEE	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2023	Mio. €	347,2	3.390,4	1.421,4	5.159,0
Investitionen	Mio. €	3,9	102,7	29,3	135,9
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	Mio. €	-14,7	-88,0	-101,8	-204,5
Wertminderung/Abschreibung	Mio. €	-0,1	-1,1	0,0	-1,3
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	0,1	13,0	0,0	13,1
Abgänge	Mio. €	-80,4	-30,9	-25,4	-136,7
Sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	0,0	-0,8	-0,8
Immobilienvermögen 31.12.2024	Mio. €	256,0	3.386,0	1.322,8	4.964,8
Jahresmieterlös	Mio. €	20,0	132,8	86,1	238,9
Annualisierter Mieterlös ²⁾	Mio. €	18,8	134,6	93,9	247,3
Leerstandsrate Bestandsimmobilien ³⁾	%	3,9	5,6	8,9	6,9
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	7,4	4,6	7,1	5,5

¹⁾ Exkl. Instandhaltungsaufwand

²⁾ Inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2024 verkauften Objekte (2,8 Mio. €)

³⁾ Leerstand nach Fläche

ÜBERSICHT DER IM GESCHÄFTSJAHR 2024 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

Objektbezeichnung	Stadt	Hauptnutzungsart	Typ	Anzahl	Verkaufsdatum (Closing)	Anteil ¹⁾	Fläche ²⁾ in m ²	Letzter Bilanzwert zum Vorstichtag in Mio. €
Mariahilferstraße 17	Wien	Büro	Gebäude	1	Q1 2024	100%	3.654	28,2
AW Freimann - Wasserturm	München	Büro	Grundstück	1	Q1 2024	100%	9.157	0,7
Marina Quartier - Donaulände	München	Hotel	Grundstück	1	Q1 2024	100%	3.332	1,8
Ladehof Moosach	München	Büro	Grundstück	1	Q3 2024	100%	12.750	13,7
die:WERFT	Mainz	Büro	Grundstück	1	Q3 2024	50%	30.188	5,6
Hafenblick II	Mainz	Sonstige	Grundstück	1	Q3 2024	50%	6.577	6,0
Isargärten Thalkirchen	München	Sonstige	Grundstück	1	Q3 2024	100%	2.105	0,0
Feldkirchen	München	Wohnen	Grundstück	1	Q3 2024	100%	268.481	12,5
Badensee Feldkirchen	München	Sonstige	Grundstück	1	Q3 2024	100%	183.501	0,4
Lasallestrasse 47	München	Wohnen	Grundstück	1	Q3 2024	100%	7.713	0,1
VIE	Wien	Büro	Gebäude	1	Q3 2024	100%	14.113	52,1
Plockstraße 8-16	Düsseldorf	Büro	Grundstück	1	Q4 2024	100%	5.075	0,03
Saski Point	Warschau	Büro	Gebäude	1	Q4 2024	100%	5.736	25,4
Gesamt				13				146,6

¹⁾ Von CA Immo gehaltener Projektanteil

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

BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist wichtigster Ertragsbringer von CA Immo und macht einen Anteil von 86% am gesamten Immobilienvermögen aus. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung und -akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. Die Instandhaltung und Vermietung der Immobilien wird durch lokale Teams in den Kernstädten abgewickelt. Details zur Nachhaltigkeit des Gebäudebestands finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht.

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

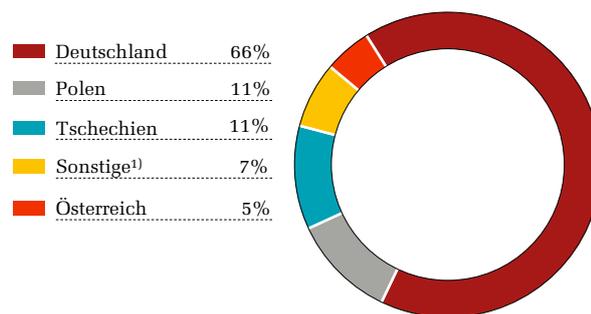
Anteiliges Bestandswachstum in Deutschland

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2024 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 0,9 Mio. m² mit einem Bilanzwert von rund 4,3 Mrd. € (2023: 4,8 Mrd. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich durch den Verkauf von Bestandsimmobilien (siehe Kapitel „Immobilienvermögen“), die Umgliederung von sieben Bestandsimmobilien in zum Verkauf gehaltene Immobilien (IFRS 5), die Umgliederung einer Bestandsimmobilie in Immobilien in

Entwicklung (Renovierungsprojekt) sowie ein negatives Neubewertungsergebnis. Der Anteil des deutschen Bestandsvermögens am gesamten Bestandsportfolio hat sich im Jahresverlauf weiter auf 66% erhöht (2023: 63%), mit Berlin als größtem Einzelmarkt.

In Summe verzeichnete CA Immo 2024 Mieterlöse in Höhe von 238,9 Mio. € (2023: 231,4 Mio. €). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 5,5% (2023: 5,2%). Der Büroanteil wurde im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht und liegt zum Berichtsstichtag bei 95,8% (2023: 93,5%). Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios (nach Fläche) liegt zum Stichtag bei 93,1% (31.12.2023: 88,8%).

BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (BASIS 4,3 MRD. €)



¹⁾ Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn

BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN

	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche ²⁾ in m ²	Vermietungsgrad ³⁾ in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Deutschland	2.790,1	425.333	94,4	128,9	4,6
Österreich	235,1	96.679	96,1	17,4	7,4
Polen	440,9	134.225	92,5	32,0	7,3
Tschechien	468,2	140.867	95,4	28,0	6,0
Sonstige ¹⁾	289,7	141.420	85,4	24,6	8,5
Zwischensumme	4.224,0	938.524	93,1	230,9	5,5
Sonstige Bestandsimmobilien ⁴⁾	31,3	0			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.255,3	938.524			

¹⁾ Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn (non-core Markt)

²⁾ Exkl. strategischer Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge von Renovierungsprojekten im laufenden Betrieb oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

³⁾ Nach Fläche (m²)

⁴⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien und Right-of-use

Vermietungsleistung 2024

CA Immo vermietet 2024 konzernweit in Summe rd. 149.600 m² vermietbare Nutzfläche. In Relation zum per 31.12.2024 rd. 0,9 Mio. m² umfassenden Bestandsportfolio der Gruppe ergibt dies eine Vermietungsleistung von rd. 16%. 48% der Bestands-Vermietungsleistung entfielen auf Neuvermietungen und Vertragserweiterungen, 52% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter.

Mieterstruktur und Auslaufprofil der Mietverträge

40% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen mind. 5 Jahre, der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) liegt zum Stichtag bei 4,7 Jahren (2023: 4,7 Jahre). CA Immo verfügt über eine branchendiversifizierte Mieterstruktur mit hohem Anteil an Unternehmen aus dem

Dienstleistungs- und Technologiesektor. Die 20 größten Mieter machen rd. 42% der gesamten Mieterträge aus (auf Basis annualisierter Mieterlöse).

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN

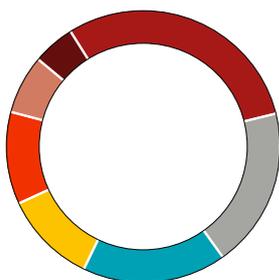
in m ²	Neuvermietung	Vertragsverlängerungen	Summe
Deutschland	13.666	14.030	27.696
Österreich	13.839	8.121	21.960
CEE	44.693	55.224	99.917
Summe	72.198	77.375	149.573

GRÖSSTE MIETER (TOP 20)

	Branche	Region	Anteil in % an den annualisierten Mieterlösen
KPMG	Professional Services	Deutschland	6,2%
PwC	Professional Services	Deutschland	3,5%
The European Border and Coast Guard Agency	Public Sector / Regulatory Body	CEE	3,0%
JetBrains	Computer / HiTech	Deutschland	2,6%
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Public Sector / Regulatory Body	Deutschland	2,5%
Google	Computer / HiTech	Deutschland	2,5%
NH Hotels Deutschland	Consumer Services & Leisure	Deutschland	2,2%
Land Berlin	Public Sector / Regulatory Body	Deutschland	2,1%
TotalEnergies	Manufacturing Industrial & Energy	Deutschland	2,0%
AstraZeneca	Manufacturing Industrial & Energy	CEE	1,9%
auxmoney	Financial Services	Deutschland	1,8%
Robert Bosch AG	Consumer Services & Leisure	Österreich	1,8%
Steigenberger Hotels	Consumer Services & Leisure	Deutschland	1,7%
Hypoport SE	Financial Services	Deutschland	1,6%
Morgan Stanley	Financial Services	CEE	1,6%
salesforce.com	Computer / HiTech	Deutschland	1,3%
State Street Bank International	Financial Services	Deutschland	1,0%
VOBA	Financial Services	Österreich	1,0%
IBM	Computer / HiTech	Deutschland	1,0%
Germany Centre Company No. 57 GmbH c/o Regus Management GmbH	Professional Services	Deutschland	0,9%
Gesamt			42,4%

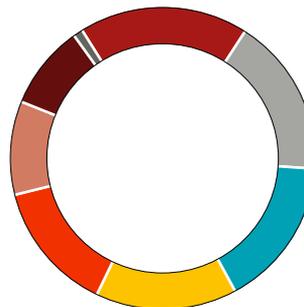
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH STÄDTEN (BASIS: 4,3 MRD. €)

Berlin	30%
München	19%
Frankfurt	17%
Warschau	11%
Prag	11%
Sonstige	7%
Wien	5%



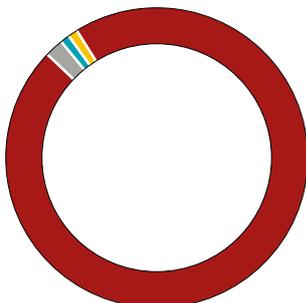
MIETER-BRANCHENMIX NACH ANNUALISIERTEN MIETERLÖSEN (BASIS: 230,9 MIO. €)

Computer / HiTech	18%
Consumer Services & Leisure	17%
Financial Services	16%
Professional Services	15%
Business Services	14%
Industrielle Fertigung & Energie	10%
Öffentlicher Sektor / Aufsichtsbehörde	9%
Sonstige	1%

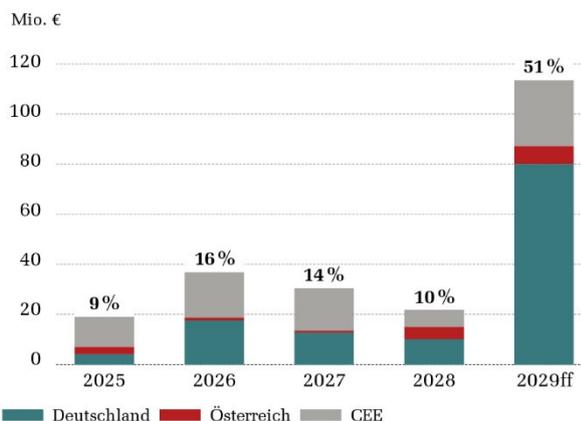


PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 4,3 MRD. €)

Büro	96%
Retail	2%
Hotel	1%
Sonstige	1%



AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE ¹⁾



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

Like-for-like Portfolioentwicklung

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

Die Reduktion des Bilanzwertes wie auch der Anstieg der Bruttorendite im Laufe des Jahres 2024 resultierten hauptsächlich aus dem negativen Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung, das veränderte Marktbedingungen in allen CA Immo-Märkten reflektiert. Steigende Mieteinnahmen sind das Ergebnis von Mietvertragsanpassungen aufgrund von Indexierungsklauseln bzw. der guten Vermietungsleistung.

LIKE-FOR-LIKE BETRACHTUNG

Mio.	Bilanzwerte		Mieterlöse		Bruttorendite		Vermietungsgrad in % ²⁾	
	Q4 2024	Q4 2023	GuV Q4 2024	Q4 2023	in % ¹⁾ Q4 2024	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2023
Deutschland	2.213,6	2.251,0	100,7	91,4	4,6	4,4	95,8	96,5
Österreich	235,1	235,3	16,7	15,2	8,1	6,5	96,1	85,1
Polen	440,9	447,9	29,2	29,1	7,3	6,3	92,5	91,5
Tschechien	468,2	464,0	26,4	26,0	6,0	5,8	95,4	94,0
Ungarn	289,7	334,1	21,3	21,8	8,5	6,9	85,4	76,3
Gesamt	3.647,5	3.732,3	194,3	183,6	5,6	5,1	93,5	90,6

¹⁾ Annualisierte Vertragsmiete / Bilanzwert

²⁾ Auslastung nach Fläche (m²)

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Projektentwicklung

Die interne Development-Plattform von CA Immo ermöglicht dem Unternehmen die Nutzung einer tiefen Wertschöpfungskette. Von der Erschließung von Grundstücken und der Beschaffung von Baugenehmigungen über die Vermietung und den Transfer fertiggestellter Immobilien in den eigenen Bestand bis hin zum Verkauf an Investoren erbringt CA Immo das gesamte Leistungsspektrum der Projektentwicklung.

100% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2024 machte die Developmentsparte mit rd. 461,0 Mio. € Bilanzwert (2023: 362,5 Mio. €) einen Anteil von rd. 9% des gesamten Immobilienvermögens von

CA Immo aus (inkl. zum Handel und Verkauf gehaltene Projekte und Grundstücksreserven, kurzfristiges Immobilienvermögen).

Dieser Anstieg reflektiert u. a. den im September erfolgten Baustart für den Neubau des Anna-Lindh-Haus in Berlin sowie die Umgliederung der Liegenschaft Am Karlsbad 11 vom Bestand in ein Renovierungsprojekt.

Die Entwicklungstätigkeit (Neubau) konzentriert sich auf Berlin. Das Immobilienvermögen in Entwicklung gliedert sich in im Bau befindliche Projekte (49%, nach Buchwert), Projekte in Planung (13%) und Grundstücksreserven (38%).

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG¹⁾

in Mio. €	Stadt	Nutzung	Anteil in % ²⁾	Anzahl	Fläche ³⁾ in m ²	Buchwert inkl. JV's	Buchwert exkl. JV's	Gesamtes Investitionsvolumen ⁴⁾	Offene Baukosten	Bruttoerstellungsrendite in %	Vorverwertungsgrad in % ⁵⁾
Upbeat	Berlin	Büro	100%	1	34.911	177,6	177,6	340,8	144,6	4,9%	100%
Anna-Lindh-Haus	Berlin	Büro	100%	1	16.030	46,9	46,9	125,9	79,8	6,3%	0%
Flösserhof	Mainz	Wohnen	50%	1	6.371	12,8	0,0	44,3	0,4	-	74%
Gesamt Projekte in Umsetzung				3	57.312	237,3	224,5	511,0	224,9		
Am Karlsbad 11	Berlin	Büro	100%	1	11.315	44,9	44,9	-	-		
Humboldthafen	Berlin	Büro	100%	1	6.125	13,5	13,5	-	-		
Gesamt Projekte in Planung				2	17.440	58,4	58,4				
Landbank Hold			100%	10	103.252	174,1	174,1	-	-		
Landbank Sale			100%	9	536.937	54,5	4,0	-	-		
Gesamt Grundstück				19	640.189	228,6	178,1				
Gesamt Projekte & Grundstück				24	714.941	524,3	461,0	511,0	224,9		

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

²⁾ Anteil steht für den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

³⁾ Projekte in Umsetzung und in Planung: Mietfläche; bei Grundstücken: Grundstücksfläche

⁴⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 406,8 Mio. €)

⁵⁾ Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vermietungsquote, Projekte für Verkauf: Verkauf

SCHWERPUNKTE DER ENTWICKLUNGSAKTIVITÄTEN

Projektentwicklung: Fokus auf Berlin

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

Im September startete der Bau des Anna-Lindh-Haus in Berlin. Das neue 16.000 m² große Bürogebäude in unmittelbarer Nähe des Berliner Hauptbahnhofs integriert klimaschonende Gebäudetechnologien wie z. B. Holzhybrid-Bauweise und erneuerbare Energien (Photovoltaik, Wärmepumpen).

Grundstücksreserve

Durch die kontinuierliche Bebauung und den Verkauf von Grundstücken hat sich die von CA Immo gehaltene Grundstücksreserve in den vergangenen Jahren deutlich reduziert. Zum Berichtszeitpunkt umfasste sie 19 Assets mit einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 640.000 m². 89% der zum Stichtag vorhandenen Landreserve entfallen auf innerstädtische Brownfield-Baugrundstücke in Berlin und Frankfurt. Diese Grundstücke befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Baurechtschaffung und sind für Bürobebauung vorgesehen. Die restlichen 11% sind v. a. Grundstücke in München mit Wohnbaupotenzial sowie vereinzelte Ausgleichs- und Infrastrukturflächen ohne Baupotenzial aus bereits abgeschlossenen Baurechtschaffungsprojekten.

IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Externe Bewertungsgutachten nach internationalen Standards

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

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

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

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

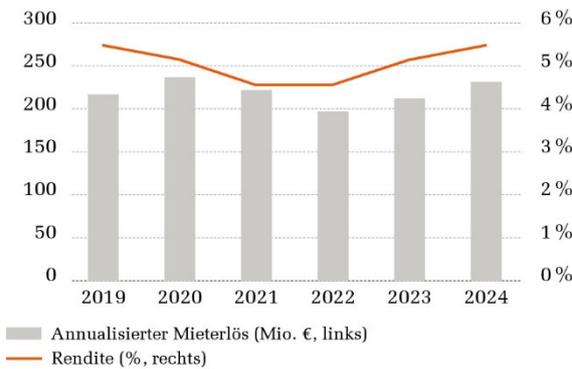
Für **Grundstücksreserven**, auf welchen in naher Zukunft keine aktiven Entwicklungen zu erwarten sind, werden je nach Liegenschaft und Entwicklungszustand das **Vergleichswertverfahren** bzw. das **Residualwertverfahren** herangezogen.

Für nahezu 100% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2024 bzw. basieren die Werte auf Grundlage verbindlicher Kaufverträge. 2024 wurden alle durch die CA Immo beauftragten externen Bewertungen von Jones Lang LaSalle erstellt.

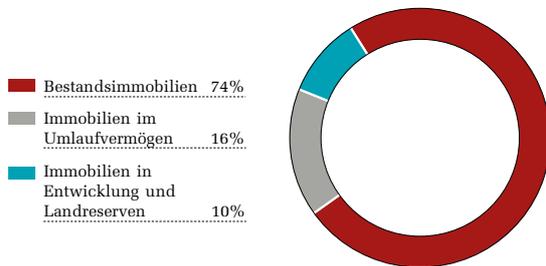
Bewertungsergebnis

Für das Gesamtjahr 2024 verbuchte die CA Immo Gruppe ein negatives Neubewertungsergebnis von –199,6 Mio. € (2023: –532,0 Mio. €). Hiervon entfielen 10% auf aktive Development-Projekte sowie Landreserven und 90% auf Bestandsimmobilien. 44% des Neubewertungsverlustes entfiel auf CA Immos größten Einzelmarkt Deutschland, 50% auf CEE und 6% auf Österreich. Haupttreiber der Abwertungen war die marktbedingte Renditeausweitung in allen CA Immo Märkten, welche nicht durch steigende Mietannahmen kompensiert werden konnte. In einer Like-for-Like Betrachtung verringerte sich der Wert der im Like-for-Like Portfolio befindlichen Bestandsimmobilien um 2,3%. In dieser Betrachtungsweise stieg die Bruttorendite um 48 Basispunkte auf 5,6% (siehe hierzu auch das Kapitel „Bestandsimmobilien“).

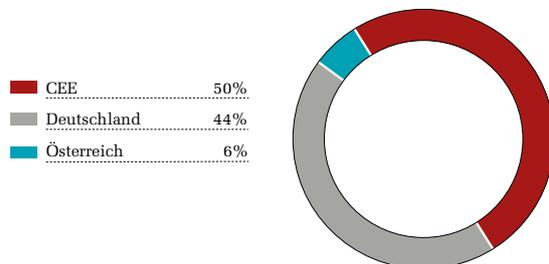
MIETERLÖS UND BRUTTORENDITEENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS



IMMOBILIENBEWERTUNGSERGEBNIS 2024 NACH STATUS



IMMOBILIENBEWERTUNGSERGEBNIS 2024 NACH REGIONEN



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

ÖSTERREICH

Das Neubewertungsergebnis in Österreich summierte sich zum Stichtag auf –11,4 Mio. € (2023: –33,0 Mio. €). Es wurden alle Bestandsimmobilien aufgrund einer Renditedekompression abgewertet. Die betragsmäßig größten Abwertungen entfielen auf die Immobilien Silbermöwe und Galleria.

Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien stieg im Jahresvergleich deutlich von 6,6% auf 8,1% (vollkonsolidierte Immobilien).

DEUTSCHLAND

Das Bewertungsergebnis in Deutschland summierte sich zum 31.12.2024 auf –87,9 Mio. € (2023: –412,1 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsverlust steuerten die Immobilien ONE, Hallesches Ufer 74-76 sowie Spreebogen bei. Das im Bau befindliche Projekt Upbeat sowie zukünftige Projektentwicklungen wurden ebenfalls abgewertet.

Nach Städten fand die betragsmäßig größte Abwertung in Berlin (–33,3 Mio. €), München (–32,9 Mio. €) und Frankfurt (–17,9 Mio. €) statt.

Haupttreiber war ebenfalls eine Renditedekompression, welche nicht durch steigende Mietannahmen kompensiert werden konnte. Die Bruttorendite stieg daher im Jahresvergleich von 4,3% auf 4,6% (vollkonsolidierte Immobilien).

CEE

Das Neubewertungsergebnis im Segment Zentral- und Osteuropa belief sich zum Stichtag auf –100,4 Mio. € (2023: –86,9 Mio. €). Hierbei entfiel der betragsmäßig größte Anteil auf Budapest (–64,9 Mio. €), gefolgt von Warschau (–29,3 Mio. €) und Prag (–0,9 Mio. €). Die betragsmäßig größte Abwertung erfuhren die Objekte Capital Square und City Gate in Budapest sowie Sienna Center in Warschau.

Die Bruttorendite des CA Immo-Portfolios stieg im Jahresvergleich von 6,4% auf 7,1% (vollkonsolidierte Immobilien).

FINANZIERUNGEN

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

Unverändert starkes Bilanzprofil

Zum 31.12.2024 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten) der CA Immo Gruppe bei 2,7 Mrd. € und damit 2% über dem Vorjahreswert (2,7 Mrd. €). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Neuemission eines 350 Mio. € Green Bond im Oktober 2024. Demgegenüber stehen die Rückzahlung einer 175 Mio. € Anleihe im Februar 2024, die Rückzahlung der variablen Tranchen des Schuldscheindarlehens im Mai 2024 (35,5 Mio. €) sowie der Rückkauf von 74,1 Mio. € des 350 Mio. € Green Bond 2025 im Zuge der Neuemission des Green Bond im Oktober 2024. Nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns betrug die Nettoverschuldung zum Jahresende 1,9 Mrd. € (2023: 1,9 Mrd. €). Das Unternehmen verfügt damit unverändert über eine äußerst robuste Bilanz mit einer soliden Eigenkapitalquote von 42,5% (2023: 43,8%), die in defensiven Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing (netto) von 74,0% (2023: 69,3%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV, netto) von 38,2% (2023: 36,6%) zum Ausdruck kommt. Der Finanzierungsaufwand, eine wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, summierte sich im Geschäftsjahr 2024 auf -55,1 Mio. € (2023: -54,5 Mio. €).

Finanzierungslinien

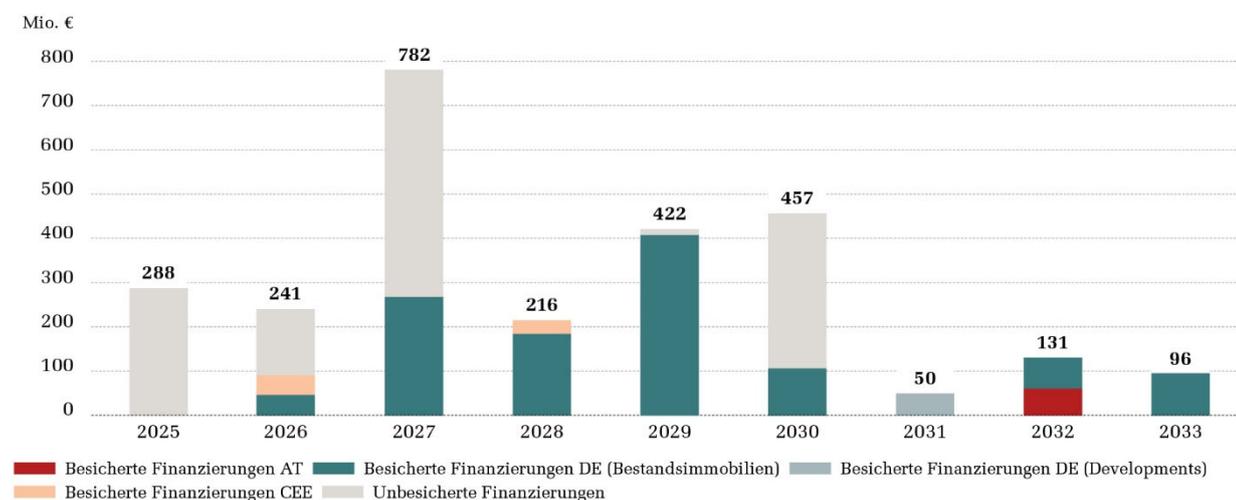
Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die finanzierenden Banken sukzessive valutiert werden. Dieser Finanzierungsrahmen belief sich zum Stichtag auf rund 85 Mio. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden.

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

Fälligkeitsprofil

Die Grafik unten zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2024 (endfällige Nominale, unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2025 ausgewiesenen Fälligkeiten belaufen sich zum Stichtag auf rund 288,4 Mio. €. Davon entfallen 275,9 Mio. € auf die im Oktober 2025 fällig werdende Unternehmensanleihe, welche bereits durch die Neuemission im Oktober 2024 vorzeitig refinanziert wurde.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN (ENDFÄLLIGES NOMINALE, EXKL. LEASINGVERBINDLICHKEITEN) STAND 31.12.2024, BASIS: 2,7 MRD. €



Die besicherte Finanzierungstätigkeit im Jahr 2024 betraf zum überwiegenden Teil Immobilien des deutschen Portfolios. Beispielsweise wurde im April 2024 die Baufinanzierung des Projektes Hochhaus am Europaplatz in Berlin (ca. 105 Mio. €) im Rahmen der Fertigstellung und Umgliederung in das Bestandsportfolio in eine bereits vertraglich gesicherte langfristige Finanzierung überführt. Im August 2024 wurde eine kombinierte Finanzierung (Überbrückungskredit und Bestandsfinanzierung) in Höhe von 90 Mio. € in Berlin abgeschlossen. Ebenfalls im Herbst 2024 wurden die Bankkredite für die Objekte Belmundo und Lavista um weitere zwei Jahre verlängert. Der Kredit für das Objekt Ambigon wurde Ende 2024 rückgezahlt.

Für Ausläufe in 2025 sind weitere Rückführungen geplant.

Investment Grade Rating

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

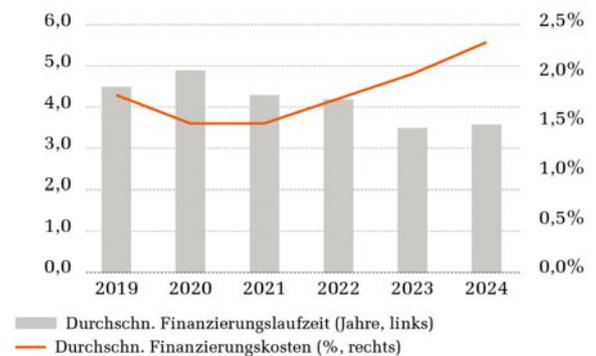
Das Baa3 Rating mit stabilem Ausblick wurde zuletzt im Rahmen einer Credit Opinion im Juni 2024 von Moody's bestätigt.

Steigende durchschnittliche Finanzierungskosten auf Basis deutlich gestiegener Kosten für Neufinanzierungen

Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den Jahren bis 2021 unter Aus-

nutzung vorteilhafter Marktbedingungen die Finanzierungskosten der CA Immo kontinuierlich gesenkt werden. Im Zuge der rasant gestiegenen Basiszinsen und Risikoprämien in den Vorjahren sind die Kosten für Neufinanzierungen jedoch deutlich gestiegen. Dies zeigt sich in im Vergleich zu den Vorjahren steigenden durchschnittlichen Finanzierungskosten, welche aber immer noch ein im Durchschnitt niedriges Niveau aufweisen.

FINANZIERUNGSLAUFZEIT UND -KOSTEN IM ZEITVERLAUF



Wie in der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der vollkonsolidierten Finanzverbindlichkeiten zum Stichtag bei 2,28% (31.12.2023: 2,00%). Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps und -caps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 2,90% höher dar.

ZINSENTWICKLUNG



■ 3M-EURIBOR ■ Deutsche Bundesanleihe 10J

Quelle: Bloomberg
Zinssatz in %

FINANZIERUNGSKOSTEN ¹⁾

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Derivate	Ø Finanzierungs- kosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungs- kosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen	Ø Laufzeit Swaps
Bestandsimmobilien						
Österreich	60,9	60,9	4,1	2,4	7,6	4,9
Deutschland	1.152,1	1.024,6	3,7	2,6	4,4	4,2
Tschechien	31,1	31,5	3,9	1,9	4,0	4,0
Polen	44,4	44,4	4,1	1,7	1,2	1,2
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	1.288,6	1.161,4	3,8	2,5	4,4	4,2
Entwicklungsprojekte	50,0	50,0	3,6	4,1	7,0	1,0
Kurzfristiges Immobilienvermögen	30,3	30,3	3,8	1,8	2,5	2,5
Konzernfinanzierungen	1.315,4	0,0	2,0	2,0	2,6	0,0
Total	2.684,3	1.241,7	2,9	2,3	3,6	4,0

¹⁾ Die Datenbasis umfasst vollkonsolidierte Finanzierungen, exkl. Leasingverbindlichkeiten

GRUNDLEGENDE PARAMETER DER
FINANZIERUNGSTRATEGIE**Finanzierungsstrategie**

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

minimieren sowie die durchschnittliche Laufzeit und Flexibilität zu maximieren.

Der Erhalt sowie des Investment Grade Ratings auf Basis einer soliden Bilanzstruktur mit einer starken Eigenkapitalbasis und nachhaltigen Profitabilität ist eine wesentliche strategische Komponente, welche auch in der Zielsetzung eines langfristig defensiven und robusten Finanzprofils reflektiert ist. Die langfristigen Zielsetzungen

bei den Finanzkennzahlen bewegen sich zwischen 45-50% in Bezug auf die Eigenkapitalquote des Konzerns bzw. rund 30-40% hinsichtlich des Loan-to-Value-Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag bei rund 98%, soll auf einem hohen Niveau beibehalten werden, um das Risiko von Zinserhöhungen weitgehend abzufedern.

Finanzierungsstruktur

Mit einem Anteil von rund 49% am Finanzierungsvolumen (exkl. Leasingverbindlichkeiten) entfällt aktuell knapp die Hälfte auf unbesicherte Finanzierungen in Form von am Kapitalmarkt platzierten Unternehmensanleihen sowie einem Schuldschein. Das restliche Finanzierungsvolumen umfasst mit Immobilien besicherte Hypothekarkredite, welche in jenen (Tochter-)Gesellschaften aufgenommen werden, in denen die jeweiligen Immobilien gehalten werden.

Unbesicherte Finanzierungen

Der Anteil von unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings im Jahr 2015 deutlich erhöht und umfasste zum Stichtag vier am Kapitalmarkt platzierte Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von rund 1,3 Mrd. €.

Der Buchwert der unbelasteten Immobilien, ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating des Konzerns, belief sich zum 31.12.2024 auf rund 1,7 Mrd. € und stand damit unter dem Wert der Vorperiode (31.12.2023: 1,7 Mrd. €). Dies entspricht einer Quote von rund 34% des gesamten Immobilienvermögens.

Anleihen

Zum Bilanzstichtag notierten vier Unternehmensanleihen von CA Immo im Amtlichen Handel an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg).

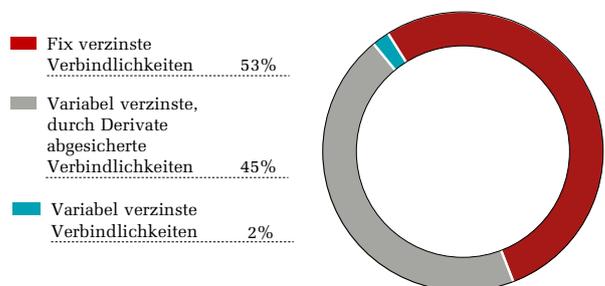
ISIN	Typus	Ausstehendes Volumen	Laufzeit	Kupon
XS2248827771	Green Bond	275,9 Mio. €	2020-2025	1,000%
AT0000A22H40	Unternehmensanleihe	150,0 Mio. €	2018-2026	1,875%
XS2099128055	Unternehmensanleihe	500,0 Mio. €	2020-2027	0,875%
XS2927556519	Green Bond	350,0 Mio. €	2024-2030	4,250%

Bei den Unternehmensanleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft, die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Alle Unternehmensanleihen beinhalten in den Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant. Die im Jahr 2020 sowie im Jahr 2024 begebenen Anleihen beinhalten darüber hinaus zwei weitere Covenants in Bezug auf das besicherte Finanzierungsvolumen sowie die Zinsdeckung des Konzerns.

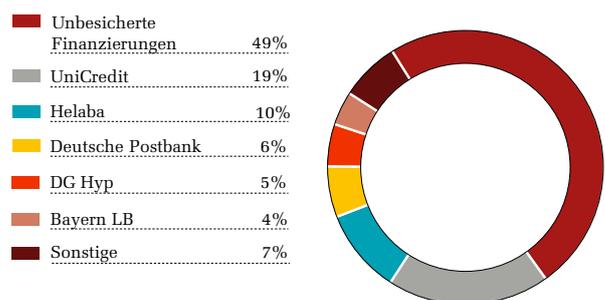
Besicherte Finanzierungen

CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank in Bezug auf das Kreditvolumen ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rund 19% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere größere Anteile auf Helaba, Deutsche Postbank, DG Hyp, Bayern LB sowie auf weitere Finanzinstitute.

FINANZVERBINDLICHKEITEN (EXKL. LEASINGVERBINDLICHKEITEN) PER 31.12.2024 (BASIS 2,7 MRD. €)



VERTEILUNG DES FINANZIERUNGSVOLUMENS (EXKL. LEASINGVERBINDLICHKEITEN) PER 31.12.2024 (BASIS 2,7 MRD. €)



Langfristige Zinsabsicherungen

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

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 1.134,4 Mio. € auf Zinsswap-Kontrakte (31.12.2023: 963,2 Mio. €) sowie 39,4 Mio. € auf Zinsfloors (31.12.2023: 40,3 Mio. €) und 68,0 Mio. € (31.12.2023: 68,5 Mio. €) auf

Zinsscaps. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate lag zum Stichtag bei rund 4,0 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 3,6 Jahren.

Bilanziell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die als freistehende Fair Value Derivate aufwandswirksam unter dem Posten "Ergebnis aus Derivaten" in der Gewinn- und Verlustrechnung bilanziert werden und jenen Kontrakten die, gemäß IFRS 9, als Cashflow-Hedges designiert werden und deren Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Sonstigen Ergebnis erfasst werden. Zum Stichtag 31.12.2024 waren Kontrakte mit einer Nominale von insgesamt 1.029,4 Mio. € und einem Marktwert von 15,8 Mio. € als Fair Value- Derivate klassifiziert (31.12.2023: 855,1 Mio. € bzw. 39,0 Mio. €). Das Unternehmen verfügte zum 31.12.2023 über als Cashflow-Hedge klassifizierte Kontrakte mit einem Nominale in Höhe von 212,3 Mio. € sowie einem beizulegenden Zeitwert von 18,5 Mio. € (31.12.2023: 216,9 Mio. € und 24,8 Mio. €).

ERGEBNISSE

VERKAUF DER RUMÄNISCHEN PLATTFORM

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

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte im Jahr 2024 einen Zuwachs der Mieterlöse um 3,2% auf 238,9 Mio. €. Nach Regionen betrachtet wurden rund 56% des gesamten Mietertrags in Deutschland erwirtschaftet, gefolgt vom CEE-Portfolio mit rund 36% und Österreich mit rund 8%.

Im Jahr 2024 wurde durch Projektfertigstellungen der Vorjahre (Hochhaus am Europaplatz und Grasblau in Berlin, sowie ONE in Frankfurt) 14,0 Mio. € mehr vereinnahmt als im Vorjahr. In Bestandsgebäuden wurden insgesamt 2,6 Mio. € mehr vereinnahmt als im Berichtszeitraum der Vorperiode. Dies enthält neben Auswirkungen der Veränderung der Leerstandsrate sowie Mietpreisveränderungen auch Mietsteigerungen in Zusammenhang mit Indexierungsklauseln in Mietverträgen. Demgegenüber stehen Mieterlösverluste in Höhe von –9,1 Mio. € in Verbindung mit nicht-strategischen Immobilienverkäufen in allen Märkten.

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlaufzeit der Mietverträge linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahrs 2024 entfielen auf derartige Linearisierungen 12,4 Mio. € (2023: 8,6 Mio. €).

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, lagen mit –36,7 Mio. € leicht unter dem Niveau des Vorjahres (2023: –38,7 Mio. €). Diese Aufwandsposition gliedert sich in Leerstands- bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (–10,2 Mio. €), Vermittlungshonorare (–6,3 Mio. €), Instandhaltungen (–6,6 Mio. €), Forderungswertberichtigungen sowie Veränderung der Einschätzung von Wertberichtigungen (–0,2 Mio. €) sowie sonstigen direkt zurechenbaren Aufwand (–13,5 Mio. €).

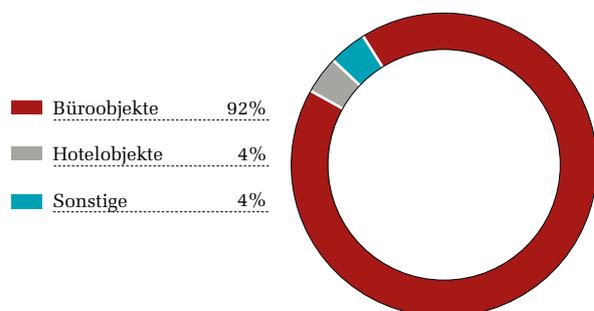
Das mit den Vermietungsaktivitäten generierte Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten erhöhte sich um 4,9% von 192,8 Mio. € auf 202,2 Mio. €.

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

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –2,6 Mio. € (2023: –1,2 Mio. €).

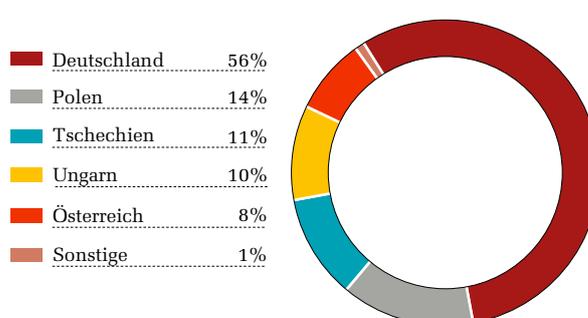
MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART

(BASIS: 238,9 MIO. €)



MIETERLÖSE NACH LÄNDERN

(BASIS: 238,9 MIO. €)



 ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2023 AUF 2024¹⁾

Mio. €	Österreich	Deutschland	CEE	Gesamt
2023	22,6	119,6	89,2	231,4
Veränderung				
aus Änderung der Leerstandsrate, Wertsicherung oder Mietpreisveränderungen	0,2	1,8	0,6	2,6
aus Neuzugängen	0,0	0,0	0,0	0,0
aus fertig gestellten Projekten	0,0	14,0	0,0	14,0
durch Objektverkauf	-2,8	-2,6	-3,7	-9,1
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	-2,6	13,2	-3,1	7,5
2024	20,0	132,8	86,1	238,9

¹⁾ Enthalten sind Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten gemäß IFRS 16 in Höhe von 10,0 Mio. €

 INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Mio. €	2024	2023
Personalaufwand	-34,0	-48,6
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-8,4	-8,8
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-0,3	-0,5
Büromiete	-0,5	-0,7
Reisekosten und Transportkosten	-0,6	-0,8
Sonstige Aufwendungen internes Management	-3,5	-3,3
Sonstige indirekte Aufwendungen	-3,3	-3,5
Sonstiger Aufwand Veräußerungsgruppe	0,0	-4,4
Zwischensumme	-50,7	-70,7
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	5,8	16,6
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	0,5	1,0
Indirekte Aufwendungen	-44,4	-53,2

Verkaufsergebnis

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften und Bauleistungen wurden im Jahr 2024 Verkaufserlöse in Höhe von 26,0 Mio. € (2023: 131,2 Mio. €) generiert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –14,5 Mio. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 11,5 Mio. € (2023: 110,7 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 4,3 Mio. € ebenso deutlich unter dem Vorjahreswert von 68,5 Mio. €. Den überwiegenden Beitrag zum Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen und dem Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lieferten dabei die Verkäufe von Grundstücken in und um München, sowie der Verkauf der Bestandsimmobilie Saski Point in Warschau. Der Rückgang des Verkaufsergebnisses im Jahresvergleich ergibt sich vorrangig durch die außerordentliche profitable Verkaufstätigkeit des Vorjahres.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen reduzierten sich im Jahresvergleich um –33,8% und beliefen sich auf 1,8 Mio. € (2023: 2,8 Mio. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerngesellschaft omniCon, welche zum 31.01.2024 aus dem Unternehmen ausgegliedert wurde. Hierin inkludiert sind u.a. auch Umsatzerlöse aus Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen fielen im Jahr 2024 von –53,2 Mio. € im Vorjahr um –16,5% auf –44,4 Mio. €. Hauptgrund hierfür ist ein deutlich reduzierter Personalaufwand. Der Anteil der indirekten Aufwendungen am Ergebnis aus Vermietung reduzierte sich von 23,0% im Jahr 2023 auf 18,6% im Jahr 2024.

Wie in der Tabelle auf der vorigen Seite ersichtlich verringerte sich die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ auf 5,8 Mio. € (2023: 16,6 Mio. €) aufgrund einer geringeren Entwicklungstätigkeit und der Ausgliederung der Konzerngesellschaft omniCon. Diese Ergebniskomponente ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektentwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

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

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 2,0 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 1,6 Mio. € im Jahr 2023.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 174,8 Mio. € um –45,7% unter dem Niveau des Vorjahres in Höhe von 322,1 Mio. €. Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 118,4 Mio. € generierte das Segment Deutschland mit rund 68% den mit Abstand größten Anteil. Der größte Beitrag der CEE-Kernmärkte entfällt auf Polen, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 25,4 Mio. € (rund 15%), gefolgt von Tschechien mit 21,4 Mio. € (rund 12%) und Ungarn mit 12,4 Mio. € (rund 7%). Das Segment Österreich hatte einen negativen EBITDA-Beitrag von –5,7 Mio. € (rund –3%). Haupttreiber des rückgängigen EBITDA im Vergleich zum Vorjahr war vor allem die außerordentlich profitable Verkaufstätigkeit im Vorjahr.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2024 auf 30,9 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –230,5 Mio. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis auf Basis von unabhängigen externen Gutachten folglich mit –199,6 Mio. € negativ dar und lag dennoch signifikant unter dem Vorjahreswert (2023: –532,0 Mio. €).

Das Ergebnis reflektiert das nach wie vor eingetrübte Marktumfeld für Büroimmobilien. Die ökonomischen Nachwirkungen der Covid-19 Pandemie sowie die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine führten schon in den Vorjahren zu einer stark gestiegenen Inflation und damit verbunden zu deutlich höheren Zinsen sowie geringerem Wirtschaftswachstum. Im Jahr 2024 ist das Zinsniveau wieder gesunken, liegt aber immer noch über dem Niveau vor der Pandemie. Das Marktumfeld war weiterhin von einer schwachen Wirtschaft und geopolitischen Unsicherheiten geprägt. All dies hatte Auswirkungen auf die Immobilienmärkte in Form einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen, einem stark rückgängigen Transaktionsvolumen sowie höheren Immobilienrenditen. Dies führte auch im Jahr 2024 zu rückläufigen Immobilienbewertungen durch die externen Gutachter.

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf –87,9 Mio. € (rund 44%). CEE verzeichnete negative Wertanpassungen in

Höhe von –100,4 Mio. € (rund 50%) und Österreich in Höhe von –11,4 Mio. € (rund 6%).

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

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2024 summierte sich dieser Beitrag auf 18,2 Mio. € (2023: –0,8 Mio. €). Der positive Beitrag aus Gemeinschaftsunternehmen erklärt sich vorrangig durch ein positives Bewertungsergebnis im JV Eggartensiedlung in München, sowie durch laufende Erträge aus dem JV Zollhafen Mainz. Hierin enthalten sind außerordentliche Beiträge aus erfolgreichen Verkäufen von Grundstücken.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) summierte sich auf –9,5 Mio. € und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahreswert von –217,6 Mio. €.

Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit 46,5 Mio. € den positivsten Anteil am Konzern-EBIT gefolgt von Tschechien mit 20,3 Mio. €. Österreich verzeichnete 2024 ein EBIT von –17,5 Mio. €, Ungarn von –52,5 Mio. € und Polen von –3,9 Mio. €.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich 2024 auf –66,6 Mio. € gegenüber –81,1 Mio. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns lag mit –55,1 Mio. € leicht über dem Vorjahreswert (2023: –54,5 Mio. €). Der Haupttreiber waren hierbei im Jahresvergleich höhere Zinskosten für Bankdarlehen, insbesondere in Zusammenhang mit der Finanzierung des fertiggestellten Bauprojekts Hochhaus am Europaplatz in Berlin sowie der Neufinanzierung des bis dahin unbesicherten Objekts Grasblau in Berlin, welche nicht durch geringere Zinskosten für unbesicherte Finanzierungen durch die Rückführung der 175 Mio. € Anleihe im Februar 2024 kompensiert werden konnten.

Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 4,7 Mio. € (2023: 6,0 Mio. €) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Das Ergebnis aus Derivaten entwickelte sich als Folge der Zinsentwicklung weniger negativ als im Vorjahr und stand bei –21,4 Mio. € (2023: –34,4 Mio. €). Den überwiegenden Teil des Ergebnisses aus Derivaten steuerten die Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von –21,5 Mio. € (2023: –34,6 Mio. €) bei.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen stellte sich mit 9,4 Mio. € in etwa auf dem Niveau der Vorperiode (2023: 10,8 Mio. €) dar. Die Position Kursdifferenzen belief sich in Summe auf –1,3 Mio. € (2023: –3,0 Mio. €).

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von –76,1 Mio. € (2023: –298,7 Mio. €) verzeichnete auf Basis der beschriebenen Ergebnisentwicklungen, ein weniger signifikant negatives Ergebnis im Jahresvergleich.

Steuern vom Einkommen

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2024 eine Höhe von 9,8 Mio. € (2023: 62,8 Mio. €), davon entfällt, wie auch im Jahr 2023 der größere Teil auf latente Steuern (Verringerung der passiven latenten Steuern aufgrund des negativen Bewertungsergebnisses). Die Erträge aus latenten Steuern überstiegen den tatsächlichen Ertragssteueraufwand.

Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich (Rumänien)

Das Periodenergebnis für den aufgegebenen Geschäftsbereich Rumänien lag bei 0,0 Mio. € (2023: –11,4 Mio. €). Grund des Ergebnisses in 2023 war eine nachträgliche Kaufpreisanpassung sowie die Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit einem positiven Ergebnis aus einem Rechtsstreit.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit –66,3 Mio. € zwar über dem Vorjahreswert von –224,5 Mio. € blieb aber aufgrund der beschriebenen Effekte negativ. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf –0,68 € (2023: –2,28 € je Aktie).

Cashflow

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich auf 124,1 Mio. € (2023: 239,3 Mio. €).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit, der im Wesentlichen die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen von langfristigem Immobilienvermögen darstellt, belief sich 2024 auf –83,1 Mio. €, gegenüber dem Vorjahreswert von 252,9 Mio. €. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit summierte sich auf –66,3 Mio. € (2023: –574,1 Mio. €).

CASHFLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2024	2023	Veränderung in %
Liquide Mittel - Beginn des Geschäftsjahres	663,6	748,8	-11
Cashflow aus			
- Geschäftstätigkeit	124,1	239,3	-48
- Investitionstätigkeit	-83,1	252,9	n.m.
- Finanzierungstätigkeit	-66,3	-574,1	-88
Veränderung der liquiden Mittel	-25,3	-81,8	
Sonstige Veränderungen	8,7	-3,7	n.m.
Liquide Mittel - Ende des Geschäftsjahres	647,0	663,6	-2

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

Funds from Operations (FFO)

Der FFO I in Höhe von 120,0 Mio. € war höher als im Vorjahr (113,8 Mio. €). FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,23 €, ein Zuwachs von 6,1% zum Vorjahreswert (2023: 1,16 € je Aktie). Die Jahreszielsetzung

von >105 Mio. € wurde damit übertroffen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass der Verwaltungsaufwand niedriger war als erwartet, in erster Linie bedingt durch niedrigere Rechts- und Beratungsaufwendungen sowie geringere Personalrückstellungen im vierten Quartal 2024. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht-nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird.

Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf -2,5 Mio. € (2023: 6,6 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie administrative Aufwendungen in Höhe von -1,5 Mio. €, Finanzierungsaufwendungen im Ausmaß von -1,1 Mio. € sowie operative Aufwendungen in Höhe von 0,2 Mio. €.

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nicht-nachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe und summierte sich auf 120,5 Mio. € gegenüber 244,7 Mio. € (-51% zum Vorjahreswert). FFO II je Aktie stand bei 1,23 € je Aktie (2023: 2,49 € je Aktie). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist vorrangig auf die außerordentlich profitable Verkaufstätigkeit im Vorjahr zurückzuführen.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	31.12.2024	31.12.2023
Nettomietergebnis (NRI)	202,2	192,8
Erlöse aus Dienstleistungen	1,8	2,8
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	2,0	1,6
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	3,9	4,4
Indirekte Aufwendungen	-44,4	-53,2
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3,1	3,9
Finanzierungsaufwand	-55,1	-54,5
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	12,7	13,7
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	-2,5	6,6
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	120,0	113,8
Ergebnis aus Immobilienhandel	11,5	110,7
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	4,3	68,5
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	8,6	6,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	24,4	185,8
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	-3,3	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	1,8	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	-3,1	-11,6
Tatsächliche Ertragsteuer	-19,3	-43,4
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	120,5	244,7

¹⁾ Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung sowie dem Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen

²⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

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

BILANZANALYSE

Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 4.853,0 Mio. € auf (80,5% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.249,7 Mio. € (31.12.2023: 4.743,4 Mio. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich durch den Verkauf von Bestandsimmobilien (ViE in Wien und Saski Point in Warschau), die Umgliederung von Bestandsimmobilien (u. a. IP West in Budapest, SavaCity in Belgrad, Storchengasse in Wien, Bitwy in Warschau, InterCity Berlin) in zum Verkauf gehaltene Immobilien (IFRS 5), die Umgliederung von Bestandsimmobilien in Immobilien in Entwicklung (Am Karlsbad 11) sowie den bereits beschriebenen Neubewertungsverlust von Bestandsimmobilien.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2023 um 32,8% auf 457,0 Mio. € durch laufende Investitionen in Bauprojekte sowie die Umgliederung des Objekts Am Karlsbad 11. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 4.964,8 Mio. € und somit aufgrund der oben beschriebenen Effekte unter dem Niveau zum Jahresende 2023 (5.159,0 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 62,6 Mio. € beliefen (31.12.2023: 48,0 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mitteln (inkl. Festgeldveranlagungen) summierte sich zum Bilanzstichtag auf 797,3 Mio. € und lag damit über dem Niveau zum 31.12.2023 in Höhe von 738,6 Mio. €. Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Februar 2024 fälligen Unternehmensanleihe (175 Mio. €). Dem entgegen stand u. a. der Mittelzufluss aus der profitablen Verkaufstätigkeit sowie die Emission des 350 Mio. € Green Bond im Oktober 2024 (diese war verbunden mit einem 74,1 Mio. € Tender Offer auf den ausstehenden 350 Mio. € Green Bond, welcher im Oktober 2025 fällig wird).

Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital sank im Jahr 2024 um -6,0% von 2.724,6 Mio. € auf 2.562,2 Mio. €. Dieser Rückgang reflektiert das Periodenergebnis in Höhe von

-66,3 Mio. € sowie die Dividendenausschüttung im Mai 2024.

Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um -3,1% auf 6.028,6 Mio. € (31.12.2023: 6.221,8 Mio. €). Durch diesen Eigenkapitalrückgang lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 42,5% weiterhin leicht unter dem strategischen Zielbereich von >45% (31.12.2023: 43,8%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 2.720,8 Mio. €, 1,9% über dem Vorjahreswert von 2.670,1 Mio. €. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel, Festgeldveranlagungen und verfügbarsbeschränkter Mittel) blieb nahezu unverändert bei 1.895,9 Mio. € (2023: 1.888,8 Mio. €). Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 74,0% (31.12.2023: 69,3%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Festgeldveranlagungen zu Immobilienvermögen) stand zum Stichtag bei 38,2% gegenüber 36,6% zum Ende des vorangegangenen Jahres.

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

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	2.562,2	2.724,6
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.355,7	2.297,6
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	365,1	372,5
Liquide Mittel	-647,0	-663,5
Verfügbarsbeschränkte Mittel	-27,6	-42,7
Festgeld	-150,4	-75,1
Nettoverschuldung	1.895,9	1.888,8
Eigenkapitalquote	42,5	43,8
Gearing (Netto)	74,0	69,3
Gearing (Brutto)	106,2	98,0
Loan-to-Value (Netto)	38,2	36,6
Loan-to-Value (Brutto)	54,8	51,8

KONZERNBILANZ - KURZFASSUNG

	Mio. €	2024 in %	Mio. €	2023 in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	4.712,4	78,17	5.098,0	81,94	-8
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	62,6	1,04	48,0	0,77	30
Immaterielles Vermögen	1,0	0,02	1,6	0,03	-34
Finanzanlagen und Sonstiges	72,1	1,20	107,3	1,73	-33
Steuerabgrenzung	4,8	0,08	5,4	0,09	-10
Langfristiges Vermögen	4.853,0	80,50	5.260,3	84,55	-8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	248,4	4,12	80,5	1,29	>100
Zum Handel bestimmte Immobilien	4,0	0,07	18,4	0,30	-78
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	125,9	2,09	124,1	1,99	1
Festgeld	150,4	2,49	75,1	1,21	>100
Liquide Mittel	647,0	10,73	663,5	10,66	-2
Kurzfristiges Vermögen	1.175,6	19,50	961,5	15,45	22
Summe Aktiva	6.028,6	100,00	6.221,8	100,00	-3
Eigenkapital	2.562,2	42,50	2.724,6	43,79	-6
<i>Eigenkapital in % der Bilanzsumme</i>	42,5		43,8		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.355,7	39,08	2.297,6	36,93	3
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	365,1	6,06	372,5	5,99	-2
Übrige Verbindlichkeiten	190,0	3,15	241,0	3,87	-21
Steuerabgrenzung	555,7	9,22	586,2	9,42	-5
Summe Passiva	6.028,6	100,00	6.221,8	100,00	-3

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 Ausrich-

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

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

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Vermietungsquote ist ein Indikator für die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die Vermietungsquote (in m²) der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio rund 93% (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 Toplagen 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.

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 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.

EPRA KENNZAHLEN

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

EPRA Kennzahlen		31.12.2024	31.12.2023
EPRA NRV	Mio. €	3.350,4	3.531,0
EPRA NRV je Aktie	€	34,48	36,14
EPRA NTA	Mio. €	3.104,3	3.282,3 ¹⁾
EPRA NTA je Aktie	€	31,95	33,59 ¹⁾
EPRA NDV	Mio. €	2.617,5	2.854,6
EPRA NDV je Aktie	€	26,94	29,21

¹⁾ Aufgrund eines Berechnungsfehlers angepasst

EPRA Net Reinstatement Value

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

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

EPRA Net Tangible Assets

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

EPRA Net Disposal Value

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

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 31.12.2024 bei 2.562,1 Mio. € (26,37 € je Aktie), gegenüber 2.724,5 Mio. € (27,88 € je Aktie) zum Jahresende 2023 – ein Rückgang von 6,0% (5,4% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 3.104,3 Mio. € und damit 5,4% unter dem Wert zum Jahresende 2023 (3.282,3 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 31,95 €, der 4,9% unter dem Niveau des EPRA NTA zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 33,59 € je Aktie liegt. Der Wert des Vergleichszeitpunkts (31.12.2023) wurde aufgrund eines Berechnungsfehlers angepasst.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien summierte sich zum Stichtag auf 97.154.743 Stück (31.12.2023: 97.716.389).

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

Mio. €	31.12.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	2.562,1	2.562,1	2.562,1	2.724,5	2.724,5	2.724,5
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV	2.562,1	2.562,1	2.562,1	2.724,5	2.724,5	2.724,5
ii.a) Neubewertung von Bestandsimmobilien (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	2,6	2,6	1,8	2,8	2,8	2,0
ii.b) Neubewertung von Developments (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ii.c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iii) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	14,9	13,6	10,6	32,2	29,6	23,7
Verwässerter NAV zum Marktwert	2.579,6	2.578,3	2.574,5	2.759,5	2.756,8	2.750,1
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von Bestandsimmobilien	555,7	560,4		583,7	590,5 ¹⁾	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-34,4	-34,4		-65,0	-65,0	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz		0,0	0,0		0,0	0,0
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz		0,0			0,0	
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden			43,0			104,5
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	249,4	0,0		252,9	0,0	
NAV	3.350,4	3.104,3	2.617,5	3.531,0	3.282,3¹⁾	2.854,6
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	97.154.743	97.154.743	97.154.743	97.716.389	97.716.389	97.716.389
NAV je Aktie in €	34,48	31,95	26,94	36,14	33,59¹⁾	29,21

¹⁾ Aufgrund eines Berechnungsfehlers angepasst

EPRA LOAN-TO-VALUE

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

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

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

EPRA LOAN-TO-VALUE

Mio. €	31.12.2024			31.12.2023		
	CAI	JV	Gesamt	CAI	JV	Gesamt
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	1.443,1	8,3	1.451,4	1.492,2	17,8	1.510,0
Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hybride Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anleihen	1.275,9	0,0	1.275,9	1.175,0	0,0	1.175,0
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten (netto)	20,6	16,5	37,1	44,2	16,9	61,0
Eigegenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abzüglich:						
Liquide Mittel und Festgeldveranlagungen	833,7	35,1	868,8	789,8	45,6	835,5
Nettoverschuldung	1.905,9	-10,3	1.895,6	1.921,5	-11,0	1.910,6
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	8,2	0,0	8,2	13,4	0,0	13,4
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	4.249,7	0,0	4.249,7	4.743,4	0,0	4.743,4
Zu Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	256,4	65,5	322,0	82,8	68,8	151,6
In Bau befindliches Immobilien Vermögen	457,0	0,0	457,0	344,1	0,0	344,1
Immaterielle Vermögenswerte	1,0	0,0	1,0	1,6	0,0	1,6
Forderungen (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Vermögenswerte	8,3	0,0	8,3	11,6	0,0	11,6
Immobilienvermögen gesamt	4.980,7	65,5	5.046,3	5.196,8	68,8	5.265,6
EPRA Loan to Value in %	38,27%	-15,73%	37,56%	36,98%	-15,94%	36,28%

EPRA RENDITEN

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

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

EPRA RENDITEN ¹⁾

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Ungarn	Polen	Total
Bestandsimmobilien	249.600	2.351.356	473.100	297.400	451.900	3.823.356
annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	16.473	83.525	26.229	17.873	24.958	168.770
EPRA Net Initial Yield	6,6%	3,6%	5,5%	6,0%	5,5%	4,4%
Mietincentives	80	8.593	-1.174	-498	810	7.787
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	6,6%	3,9%	5,3%	5,8%	5,7%	4,6%

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

EPRA LEERSTANDSQOTE

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

EPRA LEERSTANDSQOTE

	Vacancy ERV	Full Reversion ERV	EPRA Vacancy Rate
Deutschland	8,7	164,4	5,3%
Österreich	1,2	14,8	7,9%
Polen	2,4	31,1	7,6%
Tschechien	1,3	28,1	4,7%
Sonstige	3,6	23,2	15,4%
CEE	7,2	82,3	8,8%
Gesamt	17,1	261,5	6,6%

EPRA KOSTENQUOTEN

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

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

EPRA KOSTENQUOTEN

Mio. €	31.12.2024	31.12.2023
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	(36,7)	(38,7)
Abzüglich:		
Nutzungsrecht	(0,0)	(0,0)
EPRA Kosten inkl. direkter Leerstand (A)	(36,7)	(38,7)
Leerstandsaufwand	(8,2)	(9,2)
EPRA Kosten exkl. direkter Leerstand (B)	(28,6)	(29,5)
Bruttomieterlöse (C)	230,1	222,3
EPRA Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten)	16,0%	17,4%
EPRA Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten)	12,4%	13,3%

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2025 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

CA Immo setzte ihr strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Fokussierung des Portfolios auf hochwertige, nachhaltige Büroimmobilien in erstklassigen Lagen Anfang 2025 weiter fort.

Während der Berichterstellung wurde der Verkauf von zwei nach IFRS 5 klassifizierten Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt 51,3 Mio. € abgeschlossen. Darüber hinaus wurden die restlichen Anteile an zwei deutschen Joint Ventures zu einem Kaufpreis von 0,16 Mio. € erworben.

Änderungen im Aufsichtsrat

Sarah Broughton wird mit Ablauf des 31.3.2025 aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. An ihrer Stelle wird Herr Nicholas Chadwick ab 1.4.2025 von unserem Kernaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. mittels Namensaktie in den Aufsichtsrat der CA Immo entsandt werden. Herr Chadwick bekleidet die Position des Managing Director und Head of Asset Management, Europe bei Starwood Capital, wo er seit Juni 2014 beschäftigt ist. Davor war er unter anderem im Londoner Büro von Ernst & Young im Audit im Immobiliensektor tätig, wo er sich als Chartered Accountant qualifizierte. Infolge seiner umfassenden Fachkenntnisse und Industrieerfahrung wurde Herr Chadwick vom Aufsichtsrat der CA Immo zum neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt.

Aktienrückkaufprogramm

Das im November 2024 gestartete Aktienrückkaufprogramm wurde mit 27.02.2025 beendet. Insgesamt wurden 1.869.605 auf Inhaber lautende Stückaktien 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.

Dividende

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 langfristig effizient und profitabel bewirtschaftbar sind, beobachtet CA Immo einerseits die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Anforderungen von Unternehmen an ihre Arbeitsräume und erprobt andererseits neue technische Lösungen sowie Raum- und Gebäudekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten.

Zusätzlich ist CA Immo aktives Mitglied in relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft (www.caimmo.com/memberships).

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 Auslastung 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. Marktkennntnis, 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 Assetklassen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualita-

tiv 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 Gesamtmieteinnahmen nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als zehn Jahre betragen.

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

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

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

Alle Kernmärkte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Russland-/Ukraine Konfliktes nach wie vor ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionsaktivität geprägt ist. Sollten sich auch die Vermietungsaktivitäten deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 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. Wenn gleich 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 Wettbewerbssituation 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 können 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 auf und wird hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert. In den vergangenen zwei 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 sowie expansive Finanzpolitik (wie die jüngste Änderung zur Lockerung der deutschen Schuldenbremse) 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 Fremdwährungszuflüsse im Regelfall durch die Bindung der Mieten an den Euro abgesichert werden, sodass aktuell kein wesentliches direktes Risiko besteht.

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

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

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

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

SONSTIGE RISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

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

Nach Einschätzungen namhafter Quellen (Allianz, Bafin, BSI) ist die allgemeine Cyber-Bedrohungslage sehr hoch, zusätzlich verstärkt durch die vielfältigen Möglichkeiten des Einsatzes von KI zur Angriffsunterstützung 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 Geschäftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die zu unbedachten Handlungen führen können, oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben werden zum Teil auf externe Dritte ausgelagert. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht oder CA Immo außerstande ist, geeignete Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden.

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

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: 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**“ scheidet 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).

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 2023 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 Börsetage betragen. Die sonstigen Rückkaufbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen kann (umgekehrtes Bezugsrecht). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Auch die wiederholte Ausübung dieser Ermächtigung ist zulässig. Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die er-

worbenen 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 Börsenstage 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 endet spätestens am 03. November 2025. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value.

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 rund 10,00% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht.

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. Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme

sowie allfällige Änderungen des laufenden Aktienrückkaufprogramms werden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht (www.caimmo.com/aktienrueckkauf).

INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

„CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

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

§ 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 zukommt, vom Emittenten zu verlangen, dass er dessen Anleihen zum Rückzahlungsbetrag ganz oder teilweise zurückerkauft oder nach Wahl des Emittenten kauft (oder den Kauf veranlasst). Das Kapitalmarktprospekt vom 28.10.2024 in englischer Sprache ist abrufbar unter www.caimmo.com.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

PRÄAMBEL

Dieser freiwillige Bericht zeigt unsere strategische Positionierung, Ziele, Maßnahmen und Kennzahlen im Bereich Nachhaltigkeit und bietet einen Überblick über entsprechende Aktivitäten im Jahr 2024.

Die Berichterstattung orientiert sich an internationalen Standards, u. a. dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG), den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sowie der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) bzw. den European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Zum Berichtsstichtag ist CA Immo gemäß CSRD nicht berichtspflichtig. Die verpflichtende Anwendung der CSRD (inkl. ESRS) für CA Immo ist vom finalen Wortlaut und der finalen Beschlussfassung der Ende Februar 2025 im Entwurf vorgestellten Omnibus-Verordnung abhängig. Die thematische Gliederung und Inhalte der ESRS wurden bereits teilweise reflektiert, aber noch nicht vollständig umgesetzt – somit ist dieser Bericht als erster Schritt in Richtung der neuen Berichtsstandards zu lesen.

Am 26. Februar 2025 wurde seitens der EU-Kommission ein neues Paket an Vorschlägen zur Vereinfachung von EU-Vorgaben veröffentlicht – inklusive Änderungen zur CSRD, CSDDD und EU-Taxonomie-Verordnung (Omnibus). Diese vorgestellten Änderungen wurden in diesem Bericht nicht berücksichtigt.

NACHHALTIGKEITS-INDEX

ALLGEMEINE ANGABEN	80
1. GRUNDLAGEN FÜR DIE ERSTELLUNG	80
2. GOVERNANCE	80
3. STRATEGIE	84
4. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN	88
EU-TAXONOMIE	90
KLIMASCHUTZ	98
5. STRATEGIE	98
6. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN	101
7. PARAMETER UND ZIELE	105
EIGENE BELEGSCHAFT	112
8. STRATEGIE	112
9. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN	113
10. PARAMETER UND ZIELE	115
UNTERNEHMENSPOLITIK	120
11. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN	120
12. PARAMETER UND ZIELE	124

ALLGEMEINE ANGABEN

1. GRUNDLAGEN FÜR DIE ERSTELLUNG

Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Die Nachhaltigkeitserklärung wurde auf konsolidierter Basis für die CA Immo-Gruppe erstellt. Die enthaltenen Informationen und Kennzahlen umfassen sämtliche CA Immo-Mitarbeiter sowie Immobilien und Tochtergesellschaften, die sich zu mind. 51% im Eigentum von CA Immo befinden und über die das Unternehmen somit operative Kontrolle hat.

Teile der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden bei der Bewertung der Wesentlichkeit der Aus-

wirkungen, Risiken und Chancen des Unternehmens sowie in einzelnen Maßnahmen und Kennzahlen reflektiert.

ESG-Ratings und Awards

Zusätzlich zu unserer jährlichen Berichterstattung lassen wir uns kontinuierlich von etablierten ESG-Ratingagenturen bewerten. CA Immo ist im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex der Wiener Börse gereiht (www.voenix.at).

CA IMMO ESG-RATINGS IM JAHRESVERGLEICH

Rating-Agentur	Score 2024	Score 2023
MSCI	A	A
Sustainalytics	10.1 (low risk)	9,6 (negligible risk)
ISS ESG	B- (Prime)	C (Prime)
EPRA sBPR	Gold	Gold

2. GOVERNANCE

Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

ZUSAMMENSETZUNG UND DIVERSITÄT DER VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

			31.12.2024	31.12.2023
Zusammensetzung des höchsten Leitungsgremiums	Gesamtzahl der Vorstände	Vorstand	2	2
	Gesamtzahl der Aufsichtsräte (Kapital- und Arbeitnehmervertreter)	Aufsichtsrat	6	6
	davon von Gesellschaft bzw. Vorstand unabhängige Kapitalvertreter ¹⁾		4	4
	davon von Hauptaktionär unabhängige Kapitalvertreter ²⁾		1	1
	davon Arbeitnehmervertreter		2	2
	Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre) der Aufsichtsräte ³⁾		7,5	6,5
	Aufsichtsräte ⁴⁾ mit Kompetenzen in Umwelt- und Sozialthemen		6	6
Geschlechterdiversität	Anteil in %	Aufsichtsrat ¹⁾	83% Männlich 17% Weiblich	83% Männlich 17% Weiblich
		Vorstand	100% Männlich 0% Weiblich	100% Männlich 0% Weiblich

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

²⁾ Unabhängig gemäß C-Regel 54

³⁾ Durchschnittliche Bestellperiode

⁴⁾ Gesamter Aufsichtsrat, inklusive 4 Kapital- und 2 Arbeitnehmervertreter

Der Vorstand und der Aufsichtsrat setzen sich aus erfahrenen Experten zusammen, die über umfassende Kenntnisse und Kompetenzen verfügen, die für die nachhaltige Entwicklung und den langfristigen Erfolg des Geschäftsmodells essenziell sind. Alle Mitglieder der Führungsgremien bringen umfassende Expertise in den für unser Tätigkeitsfeld relevanten Bereichen mit, wie beispielsweise Rechnungswesen, Immobilienbewertung, Projektentwicklung, Unternehmensführung sowie Mergers & Acquisitions. Diese breite fachliche Basis gewährleistet eine qualifizierte strategische Steuerung, eine fundierte Entscheidungsfindung und die Einhaltung hoher Governance-Standards.

Der Vorstand trägt die Verantwortung für die strategische Ausrichtung, operative Führung und nachhaltige Weiterentwicklung der Gruppe. Zu seinen Kernaufgaben zählen die Erarbeitung und Umsetzung der Unternehmensstrategie, die effiziente Allokation von Ressourcen sowie die Überwachung und Steuerung sämtlicher Geschäftstätigkeiten. Dabei stellt der Vorstand sicher, dass rechtliche und regulatorische Anforderungen erfüllt werden und fördert eine werteorientierte Unternehmenskultur. Ein besonderer Fokus liegt auf der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Sicherstellung langfristiger Wertschöpfung und der Wahrnehmung von Verantwortung gegenüber unseren Stakeholdern.

Zu den Pflichten des Aufsichtsrates gehören die Prüfung und Genehmigung von wichtigen Entscheidungen, wie z. B. Unternehmensstrategien, Budgetplanung und -freigaben, Akquisitionen oder neue Projektentwicklungen. Außerdem bestellt und entlässt er die Mitglieder des Vorstands und überwacht deren Arbeit. Der Aufsichtsrat trägt somit wesentlich dazu bei, die Corporate Governance zu gewährleisten und deren langfristigen Erfolg zu sichern. Im Rahmen der Finanz- sowie Nachhaltigkeitsberichterstattung nimmt der Aufsichtsrat eine zentrale Rolle ein, werden doch alle seitens der Gruppe zu publizierenden Berichte vor der Veröffentlichung geprüft und zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erörtert. Dem Vergütungsausschuss obliegt schließlich die Evaluierung und Überwachung der Erreichung der Vorstandsziele im Rahmen der Vergütungspolitik, wobei ESG-Ziele im Rahmen der operativen Ziele berücksichtigt werden.

Das Audit-Komitee ist für die Überwachung der Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten zuständig.

Die Festlegung von Zielen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie die Etablierung von Verfahren, Kontrollen und Prozessen im Bereich der Governance zu deren Überwachung, Verwaltung und Beaufsichtigung erfolgt einerseits durch die Vorgabe von Vorstandszielen, andererseits im Zuge der Umsetzung und Implementierung einzelner Projekte, die je nach Tragweite und Wertgrenze vom Vorstand bis hin zum Aufsichtsrat zu genehmigen sind. Während die Maßnahmen von den jeweils zuständigen Mitarbeitern umzusetzen sind, werden Projekte laufend durch die beteiligten Fachabteilungen evaluiert.

Die Kontrolle der Zielerreichung wird, abhängig von Zielsetzung, Umfang und Laufzeit, im Rahmen zuvor definierter Formate, der Geschäftsberichterstattung sowie anhand klar definierter Projektziele sichergestellt. Zusätzlich erfolgt eine Überprüfung im Hinblick auf die jährlich festgelegten individuellen nichtfinanziellen Ziele der Mitglieder des Vorstands.

Berichtspflichten ergeben sich insbesondere aus projektbezogenen Reportings, aus Berichtspflichten im Rahmen von Managementgesprächen sowie aus den gesetzlichen Anforderungen für die Geschäftsberichterstattung. Für umfassende und weitreichende Geschäftsfälle, wie etwa neue Projektentwicklungen, die der Genehmigung durch den Vorstand oder den Aufsichtsrat unterliegen, werden umfassende Antragsformulare bereitgestellt, die auch verpflichtende Bestandteile etwa hinsichtlich potenzieller Chancen und Risiken beinhalten.

Es wird seitens der Unternehmensleitung sichergestellt, dass jederzeit die Verfügbarkeit geeigneter Fähigkeiten und Fachkenntnisse zur Überwachung von Nachhaltigkeitsaspekten sichergestellt ist. Dies beinhaltet die Betrauung der Abteilung Corporate Sustainability mit der grundsätzlichen Verantwortung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Diese arbeitet eng mit den Abteilungen HR (für soziale Aspekte) und Corporate Office Compliance (für Governance-Themen) zusammen. Maßnahmen beinhalten etwa die Ausstattung der jeweiligen Abteilungen mit ausreichend finanziellen sowie personellen Ressourcen sowie Zugang zu nachhaltigkeitsbezogenem Fachwissen durch kontinuierliche Schulungen, den Zugang zu externen Sachverständigen sowie den Austausch mit internen Experten in den jeweiligen Fachabteilungen.

Die Festlegung und Überwachung der Ziele in Bezug auf wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

wird im Kapitel „Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme“ adressiert.

Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

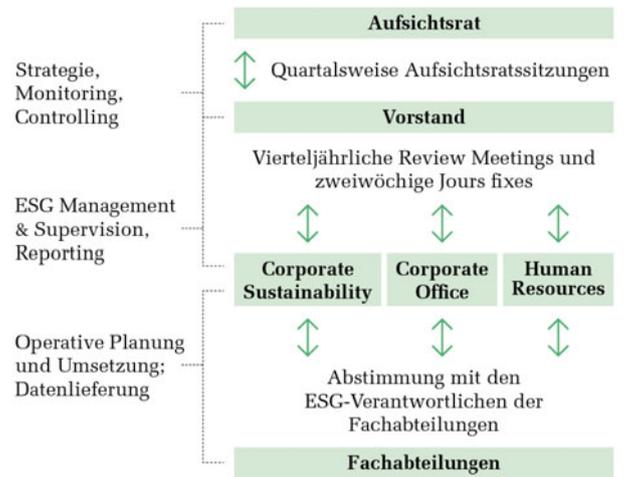
In laufender Abstimmung mit den relevanten Fachabteilungen koordiniert und überwacht die Abteilung Corporate Sustainability die kontinuierliche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, ist für die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts verantwortlich und treibt die Entwicklung neuer Initiativen – vor allem im Bereich Umwelt – voran.

Sämtliche Compliance- und Governance-Themen des Konzerns sind in der Abteilung „Corporate Office & Compliance“ gebündelt. Diese übernimmt in enger Koordination mit den Bereichen Risikomanagement und Interne Revision eine beratende, koordinierende und konsolidierende Funktion.

Die Verantwortung für Personalinitiativen von CA Immo obliegt der Group Head of Human Resources.

Die Verantwortung für die Einhaltung und Umsetzung von Compliance- und Nachhaltigkeitsthemen verbleibt dabei bei den jeweils fachlich zuständigen Konzernleitern.

ESG GOVERNANCE BEI CA IMMO



Ein Update zu Rahmenbedingungen, Zielen und Maßnahmen sowie entsprechende Fortschritte im ESG-Kontext werden dem Vorstand und erweiterten Management u. a. im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Quarterly Review Meetings bzw. in regelmäßig stattfindenden Konzernvorstandssitzungen präsentiert und gemeinsam mit diesem erörtert. Dem Aufsichtsrat wird mindestens zweimal jährlich im Rahmen von Aufsichtsratssitzungen über ESG-Themen berichtet (siehe auch Kapitel „Bericht des Aufsichtsrats“), im Berichtsjahr 2024 u. a. über folgende Themen:

INFORMATION VON VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANEN ÜBER NACHHALTIGKEITSAASPEKTE

Nachhaltigkeitsaspekt	Berichterstatter	Berichts-Frequenz	Organe
Maßnahmen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption	Corporate Office & Compliance	Jährlich	Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss
Klimaschutz	CEO	Quartal	Aufsichtsrat
Nachhaltigkeitsrisiken	CFO	Quartal	Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss
Nachhaltige Personalplanung	CEO	Quartal	Aufsichtsrat
Nachhaltige Lieferkette & Business Conduct	Corporate Office & Compliance	Jährlich	Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss
Governance	Corporate Office & Compliance	Jährlich	Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss
Whistleblowing	Corporate Office & Compliance	Jährlich	Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss

Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Das in der Unternehmensstrategie verankerte Bekenntnis zur Nachhaltigkeit wird auch im Vergütungsmodell von CA Immo auf allen hierarchischen Ebenen umgesetzt. Die Leistung des Vorstands wird nach finanziellen und nicht-finanziellen Kriterien bewertet. Insgesamt sollen die Vergütungsregeln durch die Einbindung entsprechender risikomitigierender Ziele und Maßnahmen in die variable Vergütung des Managements ein wirksames Risikomanagement fördern. Die konzernweite, organisatorische Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie in die Unternehmensstrategie und Finanzplanung obliegt dem Gesamtvorstand.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende nachhaltigkeitsbezogene Ziele als Teil der nicht-finanziellen Leistungskriterien („operative Ziele“) für den Vorstand definiert:

- Erstellung eines detaillierten Plans sowie Zeitrahmens und Umsetzung der erforderlichen Schritte, um die Anforderungen der Berichtspflichten zur EU-Taxonomie und CSRD/ESRS-Berichterstattung zu gewährleisten (inkl. Aufgaben, Meilensteine, Verantwortlichkeiten, Beratungsbedarf, z. B. Audit). Die ursprünglich ab dem Geschäftsjahr 2025 verpflichtende Anwendung der CSRD für CA Immo ist vom finalen Wortlaut und der finalen Beschlussfassung der Ende Februar 2025 im Entwurf vorgestellten Omnibus-Verordnung abhängig.
- Prüfung der derzeitigen ESG-Ratings/Standards (Sustainalytics, Moody's, CDP, EPRA sBPR, MSCI, ISS ESG) zwecks Reduzierung/Optimierung des Umfangs im Hinblick auf die Einführung der Benchmark CSRD/ESRS.

Die Erreichung der operativen Ziele wird vom Vergütungsausschuss evaluiert. Zusätzliche Informationen zur Verankerung von ESG im Vergütungsmodell des Vorstands finden sich im Vergütungsbericht bzw. unter www.caimmo.com/de/verguetung.

Erklärung zur Sorgfaltspflicht

CA Immo hat angemessene und wirksame Maßnahmen implementiert, um ihre Sorgfaltspflichten hinsichtlich wesentlicher Nachhaltigkeitsrisiken und -auswirkungen zu adressieren. Die Verantwortung für die Umsetzung liegt bei der Steuerungseinheit Corporate Sustainability, die u. a. eng mit den Abteilungen HR (für soziale Aspekte), Corporate Office Compliance (für Governance-Themen) und Risikomanagement zusammenarbeitet. Die Identifikation und Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken

erfolgt regelmäßig entlang der gesamten Wertschöpfungskette unter Einbeziehung von Stakeholdern und – im Bedarfsfall – externen Experten.

Zur Minimierung negativer Auswirkungen hat CA Immo beispielsweise einen Code of Conduct für Geschäftspartner sowie Mindeststandards im Rahmen unserer Vergaben im Bereich der Minimum Social Safeguards implementiert. Unsere Mitarbeiter werden zu den relevantesten diesbezüglichen Richtlinien im Rahmen des Onboardings sowie zusätzlich verpflichtend jährlich geschult. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen wird im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie durch regelmäßige interne Audits überwacht.

Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die Risiko- und Chancenpolitik von CA Immo hat das Ziel, die Existenz des Unternehmens zu sichern und einen Beitrag zur nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes sowie zur Erreichung der Unternehmensziele zu leisten. Die Ausrichtung des CA Immo Risiko- und Chancenmanagementsystems orientiert sich am COSO-Modell und an der Normenreihe ISO 31000, ONR D 4900 bis ONR D 4902-3.

Die für CA Immo relevanten Nachhaltigkeitsrisiken werden als Teil des konzernweiten Risikomanagements alle sechs Monate durch die verantwortlichen Fachabteilungen und das Konzernrisikomanagement identifiziert, bewertet und aktualisiert.

Im nächsten Schritt werden diese Risiken – falls erforderlich – mit Maßnahmen angereichert mit dem Ziel, sie zu vermeiden, zu verringern oder zu transferieren. Diese Maßnahmen werden wiederum hinsichtlich ihrer Wirksamkeit und Kosten bewertet. Der Risikoverantwortliche bzw. die verantwortliche Fachabteilung veranlasst die Maßnahmenumsetzung und ist für die Einhaltung des Zeit- und Kostenplans verantwortlich. Nach erfolgter Umsetzung einer Maßnahme wird die Risikobewertung im Risikomanagement-Tool angepasst.

Die Verantwortung für das Management dieser Risiken trägt der Gesamtvorstand. Die einzelnen Vorstandsmitglieder sind für die Sicherstellung der operativen Wirksamkeit der internen Kontrollsysteme sowie die Risikoprävention in ihren Verantwortungsbereichen zuständig.

Dieser proaktive Ansatz soll sicherstellen, dass etwaige Risiken durch frühzeitiges Gegensteuern minimiert werden und das Unternehmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen rechtzeitig reagieren kann.

Ansatz zur Risikobewertung und Methode zur Priorisierung

Die Risiken und Chancen der CA Immo, die den definierten Erfassungskriterien entsprechen (bspw. Erwartungswert >0,5 Mio. €) werden festgelegt und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzieller Schadenshöhe quantifiziert.

Die Risiken und Chancen werden entsprechend ihrer finanziellen Auswirkungen nach dem Erwartungswert klassifiziert. Der Erwartungswert errechnet sich aus dem Produkt von Risikovolumen (über eine Dreipunkt-Schätzung) und Eintrittswahrscheinlichkeit. Die Risiken werden in die Kategorien „rot“ (Top Risiken, rechtzeitige Risikominderung obligatorisch, genaue Beobachtung), „gelb“ (zu beobachten, Risikominderung empfohlen) und „grün“ (Risiken innerhalb eines akzeptablen Bereichs mit einem angemessenen Risikovolumen) eingeteilt. Die top-gereihten Risiken haben Priorität bei der Risikosteuerung und der Implementierung Risiko reduzierender Maßnahmen.

Basierend auf der Wesentlichkeitsanalyse 2022 sind die wesentlichsten ESG-Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel. Diese werden durch regelmäßige Erhebung der Energieverbräuche der Bestandsgebäude sowie daraus abgeleitete Klimaziele und die Umsetzung von Maßnahmen zur Dekarbonisierung mitigierte und gemonitort.

Die Maßnahmen zur Risikoprävention werden von den zuständigen Fachabteilungen implementiert und fließen u. a. in die jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung ein.

Eine Zusammenfassung des Risikokatalogs inkl. mitigierender Maßnahmen wird dem Vorstand quartalsweise (im Zuge der Risiko-Komitee-Sitzungen) präsentiert. Der halbjährliche Risikobericht an den Aufsichtsrat dient als Fortschrittsbericht über die laufende Risikoidentifizierung und die Risikobehandlung. Er enthält eine Übersicht über die Top-Risiken, insbesondere der höchsten (roten) Risikoklasse, die Risikogesamtposition der CA Immo (inkl. aggregierte Risikokategorien und Value at Risk) und die wesentlichen Maßnahmen und ihre Wirkung.

3. STRATEGIE

Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

Die CA Immo Gruppe ist ein Immobilienkonzern mit Hauptsitz in Wien, der mit eigenen Niederlassungen in mehreren Ländern Zentraleuropas vertreten ist. Kerngeschäft ist die Vermietung und das Management der eigenen Büro-Bestandsobjekte sowie die Entwicklung von hochwertigen Bürogebäuden. Unser Geschäftsmodell zielt darauf ab, stabile und wiederkehrende Vermietungserträge von Mietern mit hoher Bonität zu generieren, ergänzt durch Erträge aus der Entwicklung von Bürogebäuden für den eigenen Bestand und Liegenschaftsverkäufen.

Das Bestandsportfolio ist auf moderne Prime-Büroimmobilien mit hohen Qualitätsstandards in innerstädtischen Toplagen europäischer Metropolstädte konzentriert. Teil dieses umfassenden Qualitätsanspruchs ist es, nachhaltige und energieeffiziente Gebäude im Bestand zu halten und diese möglichst ressourcenschonend zu betreiben. Die Entwicklung besonders nachhaltiger und energieeffizienter Gebäude für das eigene Portfolio soll die Qualität und Zukunftsfähigkeit des Gebäudebestands zusätzlich stärken.

CA Immo ist – bis auf ein Gebäude in Belgrad – ausschließlich in Ländern der Europäischen Union tätig. Sämtliche Geschäftsprozesse unterliegen somit dem jeweils anwendbaren nationalen und EU-Recht (mit Ausnahme in Serbien).

Eine detaillierte Darstellung des Immobilienvermögens inkl. Verteilung nach Region, Assetklasse und Geschäftsbereich sowie Portfolioveränderungen und Mieterstruktur zum 31.12.2024 finden sich im Lagebericht (Kapitel Immobilienvermögen, Bestandsimmobilien und Immobilienvermögen in Entwicklung).

Die dezentrale Organisationsstruktur mit lokalen Teams vor Ort in allen Kernstädten ermöglicht es uns, enge Beziehungen mit wichtigen lokalen Stakeholdern, vor allem mit den Mietern, zu pflegen. Zum Berichtsstichtag waren konzernweit 254 Mitarbeiter (Headcount) bei CA Immo angestellt (inkl. Teilzeitarbeitskräfte und karenzierte Mitarbeiter, exkl. Freelancer). Auf Deutschland entfällt mit rund 47% der größte Anteil, gefolgt von Österreich (31%) und CEE (22%). CA Immo verfügt über keine Produktionsstätten, eigene Mitarbeiter sind überwiegend Büroarbeiter (Wissensarbeiter).

Der Immobiliensektor ist ein High-Impact-Sektor in Bezug auf den Klimaschutz. Somit liegt im Bereich Nachhaltigkeit unser Fokus auf der Dekarbonisierung des operativen Geschäftsbetriebs. Dies inkludiert die Geschäftsfelder Projektentwicklung (Immobilienvermögen in Entwicklung) und Bestandsmanagement (Bestandsportfolio), inkl. damit in Verbindung stehende Mieter und (Fremd-)Kapitalgeber als wichtigste Interessenträger.

Durch aktives Portfoliomanagement (strategische Kapitalrotation) in Form von Investitionen in den Bestand (z. B. Sanierungsprojekte), die selektive Entwicklung hochwertiger Gebäude sowie den Verkauf von non-core Objekten soll die Qualität, Nachhaltigkeit und der Prime-Office-Fokus des Portfolios zunehmend gesteigert und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit und Resilienz des Geschäftsmodells gesichert werden. Dieser Prozess zielt ab auf eine kontinuierliche Vereinfachung des Geschäftsmodells und Verschlankung der operativen Plattform, die durch die schrittweise Auslagerung von Nicht-Kernaktivitäten weiter optimiert wird. Die Umsetzung dieser strategischen Leitlinie hat folgende Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsaspekte:

- Zunehmende Konzentration der noch vorhandenen bebaubaren Grundstücksreserven auf innerstädtische Brownfield-Developments (vor allem in Berlin) durch den Verkauf von non-core-Liegenschaften (inkl. Greenfield-Baugrundstücken),
- Verkürzung der Wertschöpfungskette und deutliche Reduktion der Mitarbeiterzahl (–27% im Jahresvergleich 2023 und 2024) u. a. durch den Verkauf der 100%-Bau-tochter omniCon im Geschäftsjahr 2024,
- Verringerung des Anteils an Bestandsgebäuden mit Gas- oder Ölheizung seit Ende 2020 von 35% auf 11% des Buchwerts zum Stichtag 31.12.2024 (exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5),
- Selektive Umsetzung von Neubauprojekten bei gleichzeitig stärkerem Fokus auf Sanierungsprojekte im Bestand bewirkt eine Reduktion der verbauten Emissionen und eine Steigerung der Energieeffizienz im Bestand.

Durch die Umsetzung des Kapitalrotationsprogramms konnte die Energieeffizienz des Bestandsportfolios sowie die Tiefe der Wertschöpfungskette – und damit in Verbindung stehende ESG-Auswirkungen und -Risiken – in den vergangenen Jahren reduziert werden. In den kommenden Jahren soll der Anteil der Gebäude mit schlechter Energiebilanz bzw. mit Gasheizung durch weitere Neubau- und Sanierungsprojekte sowie durch Verkäufe kontinuierlich weiter zurückgehen.

Die Wertschöpfungskette von CA Immo reicht von der Baurechtschaffung, Projektentwicklung, Bestandsbewirtschaftung und Vermietung bis zum Verkauf von Bestandsimmobilien. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette unseres operativen Geschäfts konzentriert sich im Wesentlichen auf die Energieerzeugung für den Gebäudebetrieb sowie auf die im Kontext von Neubau- und Sanierungsprojekten entstehenden Stoff- und Ressourcenströme (Inputs vor allem in Form von Baumaterialien und Baudienstleistungen). Der Vergabeprozess an Lieferanten (Baumaterialien) und Dienstleister (u. a. Baufirmen, Gewerke, Architekten) im Zuge dieser Entwicklungsprojekte wird von CA Immo in-house gesteuert.

Während CA Immo die Tätigkeiten ihres Kerngeschäfts (Projektentwicklung, Bestandsmanagement) über ihre interne Plattform steuert, werden Leistungen im Zusammenhang mit Planung und Design, Bauausführung und Construction Management, Vermietung (Makler), Property und Facility Management von Dritten eingekauft.

Die nachgelagerte Wertschöpfungskette konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Bestandsmieter (Gebäudenutzer).

Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Unsere Stakeholder-Beziehungen verlaufen auf mehreren Ebenen. CA Immo-Mitarbeiter der jeweils zuständigen Fachabteilung stehen in ständigem, direktem Dialog mit Aktionären, Investoren, Mietern, Banken, Kollegen, Kommunen und Behörden, Medien und sonstigen externen Dienstleistern. Externe Medien-Berichterstattung sowie Analysten-Einschätzungen zum Unternehmen werden – ebenso wie z. B. Mitarbeiter-Jahresgespräche – einem laufenden Monitoring unterzogen, um auf etwaige negative Entwicklungen unmittelbar reagieren zu können.

Anforderungen und Interessen wesentlicher Interessenträger werden u. a. im Rahmen von folgenden Aktivitäten erfasst:

Bestehende und potenzielle Mieter:

- Vertragsverhandlungen (Neuvermietung oder Verlängerung),
- Mieterbefragungen bzw. im Zuge des laufenden Austauschs der Abteilung Asset Management mit Mietern,
- Request for Proposal-Checklisten potenzieller Mieter (Mietgesuche inkl. tlw. detaillierter Anforderungskataloge an das Mietobjekt).

(Fremd-)Kapitalgeber:

- Austausch mit Banken und Investoren im Rahmen von Anleihe-Emission und besicherten Finanzierungen,
- Teilnahme an Investorenmeetings, Konferenzen,
- Virtuelle Meetings mit Investoren und Analysten im Zuge der finanziellen Quartalsberichterstattung.

Mitarbeiter:

- Jährliche Mitarbeitergespräche zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition, Potenzialanalyse und persönlichen Karriereentwicklung sowie für allgemeines Feedback an die Führungskraft,
- Mitarbeiterbefragungen,
- Regelmäßiger Austausch zwischen HR-Abteilung und Betriebsräten (in Deutschland und Österreich),
- Regelmäßiger Austausch zwischen Mitarbeiter und Führungskraft.

Aus diesen Kanälen lassen sich Trends und veränderte Bedürfnisse ableiten, wie z. B. ein zunehmender Bedarf an kleinteiligeren, dafür hochqualitativen Büroflächen in zentralen, innerstädtischen Lagen und ein zunehmendes Interesse an Energie- und Betriebskosteneffizienz (Mietern), ein sich ausprägender Fokus auf Energieeffizienz (Energieausweise) und EU-Taxonomie-Konformität von Bestands- und Neubauprojekten (Banken, Kapitalmarkt) sowie Work-Life-Balance und flexible Arbeitsbedingungen (Mitarbeiter).

Die Ergebnisse dieses Stakeholder-Austauschs fließen u. a. in die Produktgestaltung (Konzeption von Neubauprojekten und Bestandsentwicklung, Portfoliomanagement), das HR-Management (z. B. Home-Office-Regelung, flexible Arbeitszeiten, vielfältige Sonderleistungen) und in die Auswahl und Gewichtung unserer strategischen Nachhaltigkeitsthemen (Wesentlichkeitsanalyse) ein und leiten unsere strategischen Entscheidungen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden über die Entwicklung dieser Stakeholder-Interessen und Marktentwicklungen u. a. im Zuge laufender Management-Jours-Fixes (Vorstand) und Aufsichtsratssitzungen informiert.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die für CA Immo wesentlichen ESG-Themen sind im Folgenden in Form einer Liste inkl. der Auswirkungen, Risiken und Chancen und deren Bezug zu unserem Geschäftsmodell und der Wertschöpfungskette dargestellt. Diese definieren den Rahmen, innerhalb dessen CA Immo einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten kann, und geben zugleich die Schwerpunkte der Nachhaltigkeitsstrategie und -berichterstattung vor.

WESENTLICHE ESG-THEMEN UND IHRE AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

ESRS	Wesentliches Thema	Unterthema	Potenzielle finanzielle Risiken	Geschäftsfeld	Wertschöpfungskette
ESRS E1	Klimawandel	– Anpassung an den Klimawandel	– Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden durch akute oder chronische Wetterereignisse können zu höheren Kosten für Betrieb, Reparatur- und Wartungsarbeiten bis hin zur vorübergehenden Schließung oder Wertverlust des Gebäudes führen	– Bestandsmanagement	– Eigene Tätigkeiten – Nachgelagerte Wertschöpfungskette (Mieter)
ESRS E1	Klimawandel	– Klimaschutz – Energie	– Regulatorische Änderungen, die auf die Reduzierung von Emissionen oder die Durchsetzung höherer Effizienzstandards abzielen, könnten Compliance-Kosten, höhere Bau- und Finanzierungskosten bzw. schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital sowie schlechtere Vermarktbarkeit verursachen und sich negativ auf den Gebäudewert auswirken	– Bestandsmanagement – Projektentwicklung	– Eigene Tätigkeiten – Vorgelagerte Wertschöpfungskette

ESRS	Wesentliches Thema	Unterthema	Potenzielle Chancen	Geschäftsfeld	Wertschöpfungskette
ESRS E1	Klimawandel	– Klimaschutz – Energie	– Energieeffizienzverbesserungen sowie der Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien können die Betriebskosten senken, den Immobilienwert steigern und für Mieter attraktiv sein, die auf Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz Wert legen	– Bestandsmanagement – Projektentwicklung	– Eigene Tätigkeiten – Nachgelagerte Wertschöpfungskette (Mieter)
ESRS E1	Klimawandel	– Klimaschutz – Energie	– Green Finance: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital für Gebäude mit guter Energie- und Klimabilanz	– Bestandsmanagement – Projektentwicklung	– Eigene Tätigkeiten
ESRS S1	Eigene Belegschaft	– Arbeitsbedingungen – Gleichbehandlung und Chancengleichheit	– Wettbewerbsvorteil durch qualifizierte, loyale und engagierte Mitarbeiter und gut funktionierende (abteilungsübergreifende) Kooperation	– Konzern	– Eigene Tätigkeiten
ESRS G1	Unternehmenspolitik	– Management der Beziehungen zu Lieferanten – Korruption und Bestechung	– Die Einhaltung ethischer Standards im Geschäftsbetrieb, einschließlich Maßnahmen zur Korruptions- und Betrugsbekämpfung, schafft Vertrauen und stärkt die Loyalität der Stakeholder	– Konzern	– Gesamte Wertschöpfungskette

ESRS	Wesentliches Thema	Unterthema	Potenzielle Auswirkungen	Geschäftsfeld	Wertschöpfungskette
ESRS E1	Klimawandel	– Klimaschutz – Energie	– Energieverbrauch und CO ₂ -Emissionen im Gebäudebetrieb – Gebundene Emissionen in der Projektentwicklung, v. a. durch die Verwendung von Materialien mit hoher Kohlenstoffbelastung (z. B. Zement, Stahl)	– Bestandsmanagement – Projektentwicklung	– Gesamte Wertschöpfungskette
ESRS S1	Eigene Belegschaft	– Arbeitsbedingungen – Gleichbehandlung und Chancengleichheit	– Arbeitsbedingungen und Einkommenseffekte eigener Mitarbeiter – Gesundheit und Sicherheit eigener Mitarbeiter	– Konzern	– Eigene Tätigkeiten

4. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

4.1 ANGABEN ZUM VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER WESENTLICHKEIT

Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Zur **Analyse der Auswirkungen auf den Klimawandel**, insbesondere der Treibhausgasemissionen des Unternehmens, erhebt und analysiert CA Immo jährlich die wesentlichen Emissionen im eigenen Betrieb sowie in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette. Diese Daten werden auf Gebäude- bzw. Projektebene erhoben und einem Benchmarking mit nationalen Vergleichsdaten (je nach Verfügbarkeit) unterzogen. Als Benchmark dienen z. B. die von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) für den Immobiliensektor zur Verfügung gestellten, dem Pariser Klimaabkommen entsprechenden Dekarbonisierungspfade.

Die Analyse klimabedingter physischer Risiken im Bestandsportfolio erfolgt standortbezogen und berücksichtigt die Naturgefahren gemäß EU-Taxonomie, d. h. es werden chronische bzw. akute temperatur- und windbedingte sowie wasser- und landbezogene Naturgefahren evaluiert. Diese Risikosituation unterliegt einer geringen zeitlichen Veränderungsrate. Analysiert wurden alle Liegenschaften (Bestandsgebäude und Entwicklungsprojekte) mit einem anteiligen Bilanzwert von mindestens 0,5% des gesamten Immobilienvermögens („major investments“ gemäß EU-Taxonomie-Verordnung).

Die Analyse wurde im Jahr 2024 unter Berücksichtigung von zwei RCP-Szenarien (RCP2.6 und RCP4.5) durchgeführt. Bei der Auswertung lag der Fokus bei kurzfristigen, aktuellen Risiken sowie beim Zeithorizont bis 2100. Für die Durchführung der Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse wurde das Natural Hazards Tool mit den entsprechenden Klimamodellen von Munich RE herangezogen.

Dabei werden zuerst die relevanten Parameter der Liegenschaften in einer Quelldatei angereichert und in das Munich Re Tool übertragen. Dort werden die Objekte auf Basis ihrer Geodislokation über eine umfangreiche Datenbank hinsichtlich ihrer Exposition in Bezug auf Naturgefahren abgefragt, angereichert und bewertet. Die Auswertung erfolgt über die Location Risk Intelligence Plattform

und die Munich Re Module „Climate Change“ und „Natural Hazards“.

Nach der Erhebung der relevanten Naturgefahren in den definierten Zeithorizonten erfolgte eine Auswertung der identifizierten physischen Klimarisiken und deren Ausmaß. Der Schwellenwert für wesentliche Risiken wurde gemäß der Risk Location Intelligence Tool-Kategorien bei „sehr hoch“ bzw. „extrem“ angesetzt.

Im letzten Schritt wurde evaluiert, inwiefern in oder im Umfeld von Gebäuden mit erhöhtem Risikoexposure bereits Anpassungslösungen vorhanden sind. Jene Ergebnisse der Munich Re Naturgefahrenanalyse, die eine Exposition über dem definierten Schwellenwert zeigten (Bruttorisiko), wurden von den zuständigen Fachabteilungen hinsichtlich vorhandener, geplanter oder in Umsetzung befindlicher Anpassungsmaßnahmen geprüft.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Software basierten Risikoanalyse, wurde durch die CA Immo eine erweiterte Risikobewertung durchgeführt, bei der u.a. auch von Kommunen im städtischen Umfeld durchgeführte Schutzmaßnahmen mit einbezogen wurden.

Diese ergänzenden Angaben hatten zur Folge, dass das Restrisiko aufgrund der vor Ort getroffenen Maßnahmen wieder als niedrig einzustufen ist und unter dem Schwellenwert liegt.

Die Analyse klimabedingter Übergangsrisiken und Chancen im eigenen Betrieb und innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette enthält etliche unbekannte Größen, wie u. a. die Entwicklungsdynamik politischer Einflussnahme (Regulatorik) und der Marktanforderungen (Mieter, Fremdkapitalgeber, Investoren).

Die Risikoevaluierung basiert u. a. auf folgenden Regularien bzw. Benchmarks:

- den Regelungen der 2024 in Kraft getretenen Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie, die bis 2026 von den Mitgliedsstaaten in nationales Recht überführt werden müssen. Diese definiert Schritte und Richtlinien zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden, u. a. auf Basis der Energieausweise (Energieeffizienzklassen),
- dem EU-Emissionshandelssystem, 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,

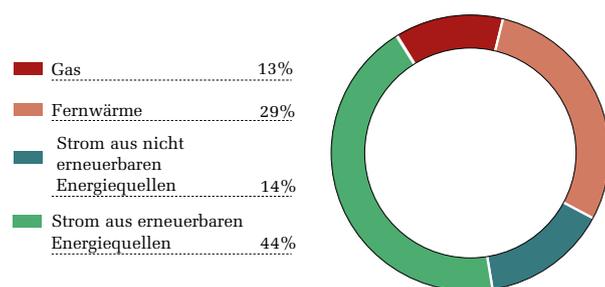
–CRREM-Pfad-Analyse gemäß 1,5° Szenario für die Jahre 2030 und 2050 sowie die Identifizierung von Gebäuden mit erhöhtem Stranding-Risiko.

Transitorische Risikofaktoren für die langfristige Vermarktbarkeit und Wertstabilität von Gebäuden sind u. a.:

- die Nutzung fossiler Brennstoffe (Gas- oder Ölheizung): Zum Stichtag 31.12.2024 verfügten von den insgesamt 51 Bestandsgebäuden (exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5) 33 über eine Fernwärme-Heizung, 13 über eine Gasheizung, zwei Gebäude werden mit Wärmepumpe beheizt, drei haben keine Heizung,
- ein hoher Anteil an Gebäuden mit Energieeffizienzklasse D-H: CA Immo evaluiert quartalsweise die Energieausweise der Bestandsgebäude. Zum Stichtag 31.12.2024 verfügten von den insgesamt 51 Bestandsgebäuden 61% über eine Energieeffizienzklasse A, B oder Top 15% Bewertung (nach Buchwert, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5),
- Gebäude mit hoher CO₂-Emissionsintensität, die signifikant über den definierten CRREM-Pfaden liegen.

Die Ergebnisse dieser Analysen fließen zumindest einmal jährlich in das interne Reporting ein und lösen – bei Bedarf – die Umsetzung von risikomitigierenden Maßnahmen aus.

ENERGIE-MIX 2024 IN BESTANDSGEBÄUDEN



Basis: gesamter Energieverbrauch (182.398 MWh) von 61 Bestandsgebäuden, inkl. im Geschäftsjahr 2024 verkaufte Objekte und sieben Gebäude, die zum Berichtsstichtag als kurzfristiges Immobilienvermögen klassifiziert sind (IFRS 5). Der Ölverbrauch von 223 MWh ergibt 0,1% des Gesamtverbrauchs und ist in der Grafik nicht separat angeführt.

Die oben beschriebenen Klimaszenarien und deren Analyse sind mit den kritischen klimabezogenen Annahmen in den Abschlüssen vereinbar. Zum Stichtag 31.12.2024 geht die CA Immo Gruppe davon aus, dass die identifizierten Klimarisiken keinen wesentlichen Ein-

fluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Bewertungen, Cash-Flow-Prognosen, Rückstellungen oder sonstige finanzielle Leistungsindikatoren) der CA Immo Gruppe haben.

Der Prozess der **Analyse und Festlegung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen** wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2022 durchgeführt, die Vorgaben der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) im Rahmen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wurden hierbei noch nicht vollumfänglich berücksichtigt. Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse 2022 wurden im Geschäftsjahr 2024 an den ESRS-Themenkatalog angepasst und die Wesentlichkeitsschwellen neu evaluiert.

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

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

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

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

EU-TAXONOMIE

Die Verordnung (EU) 2020/852 („EU-Taxonomie-Verordnung“) trat am 12. Juli 2020 in Kraft. Sie zielt darauf ab, nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten zu definieren, Transparenz zu fördern und nachhaltige Investitionen zu ermöglichen bzw. auszuweiten.

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

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

CA Immo ist zum Berichtszeitpunkt nicht von den Berichtspflichten laut EU-Taxonomie erfasst. Um auch in Bezug auf ihre nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten transparent zu sein, legt CA Immo die betreffenden Informationen zu taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten freiwillig offen. Da zum Berichtszeitpunkt die Auslegung und praktische Anwendung einiger technischer Bewertungskriterien noch unklar war, veröffentlicht CA Immo keine Kennzahlen zur Taxonomiekonformität.

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

Umsatzerlöse

CA Immo ist ein auf große, moderne Büroimmobilien spezialisierter Investor, Manager und Entwickler in den Metropol-Städten Deutschlands, Österreichs und Zentraleuropas. Die 1987 gegründete CA Immo ist im ATX der Wiener Börse gelistet und verfügt über ein Immobilienvermögen von rund 5,0 Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE.

Die Umsatzerlöse von CA Immo im Jahr 2024 bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen (inkl. Betriebskostenerlöse) der im Portfolio befindlichen Immobilien iHv. 297,4 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Immobilienhandel und Dienstleistungen belaufen sich auf 27,8 Mio. €, diese Umsatzerlöse stammen jedoch aus nicht taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten.

Innerhalb der Liste der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten hat CA Immo für die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2024 die Aktivität „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ identifiziert:

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

Die Anteile der taxonomiefähigen und nicht fähigen Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2024 sind weiter unten tabellarisch dargestellt.

Investitionen (CapEx)

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

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

Investitionen in selbstgenutzte Immobilien und Software sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) iHV insgesamt rd. 0,6 Mio. € sind nicht taxonomiefähig.

Die Anteile der taxonomiefähigen und nicht fähigen CapEx für das Geschäftsjahr 2024 sind weiter unten tabellarisch dargestellt.

Betriebsausgaben (OpEx)

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

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

Die taxonomiefähigen Betriebsausgaben sind daher zur Gänze der Wirtschaftsaktivität "Erwerb von und Eigentum an Gebäuden" zuzuordnen und weiter unten tabellarisch dargestellt.

MELDEBOGEN FÜR DIE KPI VON NICHT-FINANZUNTERNEHMEN

Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind - Offenlegung für das Jahr 2024:

Geschäftsjahr 2024 Wirtschaftstätigkeiten	Code	2024		Klima- schutz	An- passung an den Klima- wandel	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag			
		Umsatz	Umsatz- anteil 2024			Wasser	Umwelt- ver- schmut- zung	Kreis- laufwirt- schaft	Biolo- gische Vielfalt
		TEUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon ermöglichende Tätigkeiten		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon Übergangstätigkeiten		n/a	n/a	n/a					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	297.382	91,45	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		297.382	91,45		0	0	0	0	0
A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1.+A.2.)		297.382	91,45	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN									
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		27.814	8,55						
Gesamt (A+B)		325.196	100,00						

J- Ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit;
 N- Nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit;
 N/EL- (Not eligible) Für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit
 EL- (Eligible) Für das jeweilige Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit
 n/a: not available

Da zum Berichtszeitpunkt die Auslegung und praktische Anwendung einiger technischer Bewertungskriterien noch unklar war, macht CA Immo keine Angaben zu taxonomiekonformen Umsätzen.

Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)				Mindest- schutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomie- fähiger (A.2) Umsatz 2023 %	Kategorie ermöglich- ende Tätigkeit	Kategorie Übergangs- tätigkeit
		Wasser	Umweltver- schmutzung	Kreislauf- wirtschaft	Biologische Vielfalt				
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N			
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
							68,30		
							68,30		
							68,30		
							31,70		
							100,00		

**CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind
- Offenlegung für das Jahr 2024**

Geschäftsjahr 2024 Wirtschaftstätigkeiten	Code	Jahr 2024		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
		CapEx	CapEx-Anteil 2024	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biologische Vielfalt
		TEUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
	CCM								
Erwerb und Eigentum an Gebäuden (1)	7.7	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon ermöglichende Tätigkeiten		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon Übergangstätigkeiten		n/a	n/a	n/a					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
	CCM								
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	7.7	137.769	99,26	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
	CCM								
Beförderung mit Personenkraftwagen	6.5	416	0,30	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		138.185	99,56	0	0	0	0	0	0
A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1.+A.2.)		138.185	99,56	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN									
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		616	0,44						
Gesamt (A + B)		138.801	100,00						

J- Ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit;
 N- Nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit;
 N/EL- (Not eligible) Für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit
 EL- (Eligible) Für das jeweilige Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit
 n/a: not available

Da zum Berichtszeitpunkt die Auslegung und praktische Anwendung einiger technischer Bewertungskriterien noch unklar war, macht CA Immo keine Angaben zu taxonomiekonformen CapEx.

Klimaschutz	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)						Mindestschutz	Anteil taxonomiekonformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) CapEx 2023	Kategorie ermöglichende Tätigkeit	Kategorie Übergangstätigkeit
	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biologische Vielfalt	Anteil %				
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
								99,93		
								0,07		
								98,31		
								98,31		
								1,69		
								100,00		

**OpEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind -
Offenlegung für das Jahr 2024**

Geschäftsjahr 2024 Wirtschaftstätigkeiten	Code	Jahr 2024		Klima- schutz	An- passung an den Klima- wandel	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag				
		OpEx	OpEx- Anteil 2024			Wasser	Umwelt- ver- schmut- zung	Kreis- laufwirt- schaft	Bio- logische Vielfalt	
		TEUR	%			J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN										
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)										
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	CCM 7,7	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon ermöglichende Tätigkeiten		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon Übergangstätigkeiten		n/a	n/a	n/a						
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)										
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	CCM 7,7	-6.658	100	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		-6.658	100		0	0	0	0	0	0
A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1.+A.2.)		-6.658	100	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN										
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		0	0							
Gesamt (A + B)		-6.658	100							

J- Ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit;
N- Nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit;
N/EL- (Not eligible) Für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit
EL- (Eligible) Für das jeweilige Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit
n/a: not available

Da zum Berichtszeitpunkt die Auslegung und praktische Anwendung einiger technischer Bewertungskriterien noch unklar war, macht CA Immo keine Angaben zu taxonomiekonformen OpEx.

Klimaschutz	Anpassung an den Klima- wandel	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)				Mindest- schutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomie- fähiger (A.2) OpEx 2023 %	Kategorie ermöglich- ende Tätigkeit	Kategorie Übergangs- tätigkeit		
		Wasser	Umwelt- verschmut- zung	Kreislauf- wirtschaft	Biologische Vielfalt					E	T
		J/N	J/N	J/N	J/N					J/N	J/N
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
							100				
							100				
							100				
							0				
							100				

KLIMASCHUTZ

5. STRATEGIE

CA Immo Agenda im Bereich Klimaschutz – Dekarbonisierungsstrategie

CA Immo ist als Anbieter von Class-A-Büroflächen mit hohen Qualitätsstandards positioniert. Energieeffiziente Gebäude im Bestand zu halten sowie möglichst klimaschonend zu entwickeln, ist ein wesentlicher strategischer Faktor zur Sicherung der Marktfähigkeit des Portfolios und – in Folge – der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

Der CO₂-Fußabdruck von CA Immo ist Großteils getrieben vom Energieverbrauch für die Heizung, Kühlung und sonstige Elektrifizierung unserer Bestandsgebäude. Wesentliche Hebel zur Erreichung einer Emissionsreduktion sind somit:

- Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen,
- Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude,
- Ausstieg aus fossilen Brennstoffen (Gas- und Ölheizungen),
- Reduktion der verbauten Emissionen,
- Verkauf von Gebäuden,
- Mietereinbindung.

Maßnahmen zur Dekarbonisierung werden im Zuge des strategischen Kapitalrotationsprogramms kontinuierlich umgesetzt – von der Entwicklung energieeffizienter Gebäude für den eigenen Bestand bis hin zum gezielten Verkauf von in Bezug auf Energie und CO₂-Emissionen ineffizienten, älteren Gebäuden, bei denen eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Die Kosten für diese Maßnahmen werden für die einzelnen Gebäude laufend evaluiert und in der CapEx-Planung berücksichtigt.

Bei der Festlegung der CO₂-Emissionsreduktionsziele (Dekarbonisierungsziele) wurden u. a. folgende künftige Entwicklungen berücksichtigt:

- Einkauf von Strom aus erneuerbaren Quellen zur Reduktion der energiegetriebenen CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb,
- Umsetzung von Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs (z.B. LED-Beleuchtung, Temperaturanpassungen, Sanierungen).

Die untenstehenden Tabellen zeigen die Klimaziele inkl. Zielerreichung 2024 sowie die für CA Immo wesentlichsten Emissionskategorien und deren Dekarbonisierungshebel im Überblick.

CA IMMO DEKARBONISIERUNGSZIELE

Ziel	Zielerreichung 2024
– Reduktion der CO ₂ -Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019, Scope 1+2 Emissionen, marktbasierend)	2019-2024: –75%
– Reduktion der Energieintensität des Bestandsportfolios um 15% bis 2025 (Basisjahr 2019, vom Vermieter bezogene Energie für Allgmeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste)	2019-2024: –32%

ÜBERSICHT DER WESENTLICHEN CO₂-EMISSIONEN UND DEKARBONISIERUNGSHEBEL

THG-Emissionen nach Kategorien	Beschreibung	Geschäftsfeld	Dekarbonisierungshebel
Scope 1 und 2: Eigener Betrieb und vorgelagerte Wertschöpfungskette			
Scope 1	– Gas- und Ölheizungen im Bestand – Kühlmittelverluste im Bestand	– Bestandsmanagement	– Ausstieg aus fossilen Brennstoffen – Verkauf von Gebäuden
Scope 2	– Strom für Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste ¹⁾ – Fernwärme	– Bestandsmanagement	– Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen – Erhöhung der Energieeffizienz – Verkauf von Gebäuden
Scope 3: Vorgelagerte Wertschöpfungskette			
Kategorie 2, Investitionsgüter	– Gebundene Emissionen in Baumaterialien (z.B. Zement, Stahl)	– Projektentwicklung	– Reduktion der verbauten Emissionen
Kategorie 3, Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie	– Übertragungs- und Verteilungsverluste in der Produktion der für den Gebäudebetrieb benötigten Energie (in Ergänzung zu Scope 1 und 2)	– Bestandsmanagement	– Siehe Scope 1 und 2
Scope 3: Nachgelagerte Wertschöpfungskette			
Kategorie 13, Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	Mieterstrom ²⁾ : – Vom Mieter direkt bezogen – Vom Vermieter bezogen, submetered	– Bestandsmanagement	– Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen – Mietereinbindung

1) z. B. für Kühlung, Ventilation, Licht, Aufzüge, Wärmepumpen; inkl. Mieterstrom für eigengenutzte Büroflächen
2) z.B. für IT, Küchengeräte, Beleuchtung

Erläuterungen zu den einzelnen Dekarbonisierungshebeln sowie zu den im Geschäftsjahr 2024 umgesetzten Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele finden sich weiter unten im Absatz „Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimastrategien“. Die damit verbundenen Kosten werden für die einzelnen Gebäude bzw. Projekte laufend evaluiert und in der CapEx-Planung berücksichtigt.

Ziele oder Pläne zur Anpassung der wirtschaftlichen Tätigkeiten an die Kriterien der EU-Taxonomie

Als überwiegender Bestandhalter, der Neubauprojekte selektiv und primär für den eigenen Bestand entwickelt, ist für CA Immo im Rahmen der EU-Taxonomie vor allem die Wirtschaftsaktivität 7.7 (Erwerb und Besitz von Immobilien) zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz der EU-Taxonomie anwendbar, da nur über diese taxonomiekonformer Umsatz generiert werden kann. Um den taxonomiekonformen Umsatz aus dem Bestandsportfolio sukzessive zu erhöhen, gelten folgende Richtlinien:

– alle Neubauprojekte sollen im Einklang mit den technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für

das Umweltziel Klimaschutz gemäß der wirtschaftlichen Aktivität 7.1 und 7.7 entwickelt werden,
– Schrittweise Verbesserung der Energieeffizienz (und somit der Energie-Effizienzklassen) der Bestandsgebäude durch die Sanierung älterer Gebäude mit schlechter Energiebilanz, sofern dies finanziell und strategisch sinnvoll ist.

Sämtliche mit diesen Maßnahmen in Verbindung stehenden CapEx werden im Rahmen des EU-Taxonomie-Reportings ausgewiesen.

CA Immo ist nicht von den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgenommen.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die Klimaveränderungen stellen ein Risiko dar, das sich für CA Immo auf zwei Ebenen entfaltet:

– **Physische Risiken:** Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden durch akute oder chronische Wetterereignisse (z.B. Überschwemmungen, Hitzestress) können zu höheren Kosten für Betrieb, Reparatur- und

Wartungsarbeiten bis hin zur vorübergehenden Schließung oder Wertverlust des Gebäudes führen,

- **Übergangsrisiken (Transitionsrisiken):** Regulatorische Änderungen, die auf die Reduzierung von Emissionen oder die Durchsetzung höherer Effizienzstandards abzielen, könnten Compliance-Kosten (Strafen, Abgaben), höhere Bau- und Finanzierungskosten bzw. schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital sowie schlechtere Vermarktbarkeit verursachen und sich negativ auf den Gebäudewert auswirken.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine umfassende Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß EU-Taxonomie (Anpassung an den Klimawandel) durchgeführt (siehe Kapitel „Allgemeine Angaben“. Die Analyse erfolgte unter Berücksichtigung von zwei RCP-Szenarien (RCP2.6 und RCP4.5). RCP 4.5 beschreibt ein realistisches Szenario mit gemäßigten Klimaschutzmaßnahmen, das eine globale Erwärmung von etwa 2,0 bis 3,0 °C bis 2100 – im Vergleich mit der vorindustriellen Zeit – erwarten lässt (Quelle: IPCC Fifth Assessment Report).

CA Immo ist als Manager und Entwickler von Prime-Bürogebäuden primär in innerstädtischen Lagen zentral-europäischer Metropolstädte und somit ausschließlich in gemäßigten Klimazonen (Mitteleuropa) und nicht in Küstenstädten aktiv. Anhand dieser geografischen Verortung sind einige der im Kanon der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 enthaltenen **klimabezogenen physischen Risiken** für CA Immo nicht oder nur eingeschränkt relevant (u.a. tropische Stürme, Anstieg des Meeresspiegels).

Die Risiken, gegenüber denen die Objekte von CA Immo in ihren innerstädtischen Lagen exponiert sind, sind vor allem temperaturbedingt (Hitze) sowie wasserbezogen (Dürre und Überschwemmungen). Bei allen Objekten mit einer erhöhten Exposition für physische Risiken wurden bereits Anpassungslösungen implementiert. In Bezug auf ein Überschwemmungsrisiko ist darüber hinaus der generell gut ausgebaute Hochwasserschutz in den meisten Städten, in denen CA Immo aktiv ist, zu berücksichtigen, sofern die Objekte überhaupt in einem Überschwemmungsgebiet liegen.

Anpassungslösungen bei wasserbezogenen Risiken:

- Hochwasserschutzkonzepte,
- Schutz vor Rückfluss,
- Flussregulierung,
- Barrierschutz, Damm.

Anpassungslösungen bei temperaturbedingten Risiken:

- Kühl- und Sonnenschutzsysteme einschließlich Beschattungssysteme,
- Gebäudeklimatisierung,
- Begrünungskonzepte.

Implementierte Maßnahmen wirken sich reduzierend auf das Risikovolumen und die Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Darüber hinaus sind versicherbare Risiken – inklusive Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen – vom konzernweit abgeschlossenen Versicherungsschutz abgedeckt, seit 2024 in voller Höhe (voller Wiedererrichtungswert).

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

In Bezug auf **klimabezogene Übergangsrisiken** profitiert CA Immo als Prime-Office-Anbieter vom traditionell hohen Qualitätsanspruch im Portfoliomanagement und der Entwicklung von Gebäuden für den eigenen Bestand. Dies zeigt sich u. a. in der Zusammensetzung der Energie-Effizienzklassen im Bestandsportfolio (siehe Grafik im Abschnitt „Parameter und Ziele“ weiter unten). Die vergleichsweise gute Resilienz des CA Immo-Geschäftsmodells ist auch im Anteil der Gebäude mit Gas- oder Ölheizung reflektiert, der sich im Zuge des seit 2021 intensivierte Kapitalrotationsprogramms kontinuierlich von 35% (31.12.2020) auf 11% des Buchwerts (zum Stichtag 31.12.2024, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5) reduziert hat. Der Anteil der Gebäude mit Gasheizung bzw. mit schlechter Energiebilanz soll in den kommenden Jahren durch Neubau- und Sanierungsprojekte sowie durch Verkäufe im Zuge des strategischen Kapitalrotationsprogramms kontinuierlich weiter reduziert werden.

Um Klimarisiken im Rahmen von Projektentwicklungen sowie großen Renovierungsprojekten präventiv zu minimieren, werden diese ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit (Nachhaltigkeitszertifizierung gemäß DGNB, LEED oder BREEM Standard) durchgeführt.

6. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

Strategien im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Um die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Bereich Klimaschutz zu managen, kommen konzernweit folgende Policies zur Anwendung:

STRATEGIEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM KLIMAWANDEL ¹⁾

Thema/Ziel	Policy	Anwendungsbereiche	Verantwortung	Monitoring
– Klimaschutz – Einsatz erneuerbarer Energien	Energieeinkauf: Einkauf von Energie aus erneuerbaren Quellen	Bestandsportfolio: eigene Tätigkeiten, vorgelagerte und nachgelagerte Wertschöpfungskette	CEO	Quartalsweise Datenerhebung und internes Reporting
– Energieeffizienz	Energie-Monitoring und Management: Portfoliomanagement auf Basis der Gebäude-Energieverbrauchsdaten	Bestandsportfolio: eigene Tätigkeiten, nachgelagerte Wertschöpfungskette	CEO	Quartalsweises internes Reporting
– Energieeffizienz – Anpassung an den Klimawandel	DGNB- bzw. LEED-Zertifizierung mit mind. Gold-Level und EU-Taxonomiekonformität gem. Wirtschaftsaktivität 7.1 und 7.7 für jedes Neubauprojekt	Projektentwicklung	CEO	Quartalsweises internes Reporting, jährlicher ESG-Bericht

¹⁾ Umsetzung aller Richtlinien nach bestem Bemühen und vorbehaltlich einer Bewertung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimastrategien

Um etwaige Klimarisiken vorausschauend zu mitigieren, definiert CA Immo Klimaziele sowie entsprechende Maßnahmen und analysiert laufend deren Wirkung zur Messung des Fortschritts in der Erreichung dieser Ziele.

Diese Daten fließen in das konzernweite Portfoliomonitoring ein, auf dessen Basis Entscheidungen über (energetische) Investitionen bzw. Portfoliotransaktionen (Kapitalrotation) getroffen werden.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

WESENTLICHE MASSNAHMEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Potenzielle finanzielle Risiken	Maßnahmen 2024
– Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden durch akute oder chronische Wetterereignisse (z. B. Überschwemmungen, Hitze-stress) können zu höheren Kosten für Betrieb, Reparatur- und Wartungsarbeiten bis hin zur vorübergehenden Schließung oder Wertverlust des Gebäudes führen	– Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie – Kontinuierliche Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Gebäude – Zwei Projekte im Bau für den eigenen Bestand mit DGNB-Zertifizierung (mind. Gold-Standard angestrebt) – Umfassender Versicherungsschutz für Bestand und Projekte (Baustellen)

WESENTLICHE MASSNAHMEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM KLIMASCHUTZ

Potenzielle finanzielle Risiken	Dekarbonisierungshebel	Maßnahmen 2024
Regulatorische Änderungen, die auf die Reduzierung von Emissionen oder die Durchsetzung höherer Effizienzstandards abzielen, könnten Compliance-Kosten, höhere Bau- und Finanzierungskosten bzw. schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital sowie schlechtere Vermarktbarkeit verursachen und sich negativ auf den Gebäudewert auswirken	Ausstieg aus fossilen Brennstoffen	– Start eines Sanierungsprojekts in Prag zur Umrüstung von Gasheizung auf Wärmepumpen
	Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen	– Konzernweiter Gebäudebetrieb (Allgemeinflächen/zentral zur Verfügung gestellte Dienste) mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen
	Erhöhung der Energieeffizienz des Bestandsportfolios	– Laufende Optimierung der Betriebszeiten der Gebäudeleittechnik, Anpassung der Raumtemperatur, Umstellung auf LED – Start eines Sanierungsprojekts zur Erhöhung der Energieeffizienz – Zwei Projekte im Bau für den eigenen Bestand
	Reduktion der verbauten Emissionen	– Baustart des ersten Holz-Hybrid-Neubauprojekts am Berliner Hauptbahnhof (Anna-Lindh-Haus)
	Verkauf von Gebäuden	– Verkauf von zwei Bestandsgebäuden mit Gasheizung
	Mieterbeteiligung	– Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 59 Mietverträge als Green Lease-Verträge abgeschlossen.

WESENTLICHE MASSNAHMEN IM ZUSAMMENHANG MIT KLIMACHANCEN

Potenzielle Chancen	Maßnahmen 2024
– Energieeffizienzverbesserungen sowie der Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien können die Betriebskosten senken, den Immobilienwert steigern und für Mieter attraktiv sein, die auf Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz Wert legen.	– Start eines Sanierungsprojekts zur Erhöhung der Energieeffizienz – Zwei Projekte im Bau für den eigenen Bestand
– Green Finance: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital für Gebäude mit guter Energie- und Klimabilanz	– Ökologische Finanzierungsstrategie: 2024 Emission eines Green Bond mit einem Volumen von 350 Mio. € sowie Abschluss eines Green Loans für ein Berliner Bürogebäude iHv. 70 Mio. €

Im Jahr 2024 wurden insgesamt rund 80 Mio. € in zwei Neubau- bzw. ein großes Sanierungsprojekt in Umsetzung investiert, die Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel beinhalten. Investitionen in Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel werden im Rahmen des jährlichen Budgetierungsprozesses von

der Abteilung Asset Management (Bestand) bzw. Development (Neubauprojekte) vorgeschlagen und vom Vorstand beschlossen.

Ein Monitoring der Energieeinsparungen in Folge der durchgeführten Optimierungsmaßnahmen erfolgt im Zuge der laufenden Verbrauchsdatenerhebung.

Die wesentlichen Dekarbonisierungshebel sowie im Jahr 2024 umgesetzte Maßnahmen im Detail:

Ausstieg aus fossilen Brennstoffen

Der kontinuierliche Ausstieg aus der Nutzung fossiler Brennstoffe (Gas- oder Ölheizung) ist ein wesentlicher Hebel zur Erreichung der Klimaneutralität. Die CA Immo-Wärmestrategie fokussiert auf den kontinuierlichen Ausbau (potenziell) erneuerbarer Heizenergieträger im Bestand – vor allem auf Fernwärme und den Einsatz von Wärmepumpen – mittels Tausch des Heizenergieträgers von Gas oder Öl hin zu Fernwärme oder Wärmepumpe.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Sanierung des Prager Bestandsobjekts Danube House gestartet, in deren Rahmen auch die Umrüstung von Gasheizung auf Wärmepumpe vorgesehen ist. Darüber hinaus wurde 2024 der Verkauf von zwei Bestandsgebäuden mit Gasheizung abgeschlossen.

Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen

Die Emissionsintensität des Bestandsportfolios ist getrieben vom Energieverbrauch für die Heizung, Kühlung und sonstige Elektrifizierung unserer Gebäude. Ein wesentlicher Dekarbonisierungshebel im Bestandsmanagement ist somit die Umstellung des Gebäudebetriebs auf grüne Energie. Die CA Immo-Richtlinien für grünen Energieeinkauf sehen folgende Maßnahmen vor:

- Konzernweiter Einkauf von Strom aus erneuerbaren Energiequellen mit Herkunftsnachweis, bevorzugt gemäß EECS (European Energy Certificate System) zertifiziert,
- Keine CO₂-Kompensationen für Gas, Fernwärme oder Strom,
- Dekarbonisierung der regionalen Strom- und Fernwärmenetze als Voraussetzung zum Erreichen der Klimaneutralität (Ökologisierung des nationalen Energiemixes),
- Ausbau erneuerbarer Energieträger am Gebäudebestand und im Rahmen von Neubau- und Sanierungsprojekten (z. B. Photovoltaik-Anlagen).

Diese Richtlinien gelten vorbehaltlich lokaler Verfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Im Jahr 2024 wurden CA Immo-Gebäude zu 98% mit Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energiequellen betrieben (2023: 82%). Dies gilt für alle Allgemeinflächen und vom Vermieter zentral zur Verfügung gestellten Dienste (z. B. Gebäudeklimatisierung, Aufzüge, Beleuchtung) in Multi-Tenant-Gebäuden. Da in den CEE-Ländern Ungarn, Polen und Tschechien darüber hinaus der gesamte Mieterstrom von

CA Immo zentral eingekauft und via Submetering an die Mieter weitergegeben wird, inkludieren die Stromverträge in diesen Ländern auch den Mieterstrom. Die Versorgung der eigengenutzten CA Immo-Büros (in eigenen Bestandsgebäuden und in Drittgebäuden) erfolgte zu 100% mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen (2023: 86%). 77% des gesamten Stromverbrauchs aus erneuerbaren Quellen wurden im Jahr 2024 von EECS-zertifiziertem Ökostrom gedeckt.

Erhöhung der Energieeffizienz des Bestandsportfolios

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

- Energetische und klimagerechte Modernisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien: z. B. Einbau von LED-Technik mit modernen Sensoren, Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen, Optimierung der Gebäudehülle und -technik,
- Energieeinsparungen u. a. durch die Optimierung der Betriebszeiten der Gebäudeleittechnik, Temperaturregulation,
- Gebäuedigitalisierung: intelligente Steuerung der technischen Gebäude-Infrastruktur wie z. B. Licht-, Klima- und Heizanlagen und frühzeitige Erkennung von Optimierungspotenzialen durch moderne Gebäude-Leittechnik,
- Kontinuierliche Reduktion des Energiebedarfs von Neubauprojekten für den eigenen Bestand durch Optimierung der Gebäudehülle und -technik.

Anfang 2024 wurde die umfassende Renovierung des Warschauer Bürogebäudes Sasaki Crescent abgeschlossen. Mittels der umgesetzten Maßnahmen wurde der Primärenergiebedarf des Gebäudes gemäß Energieausweis um mind. 30% reduziert.

Ende 2024 wurde die Sanierung des Prager Bestandsgebäudes Danube House gestartet. Mittels der geplanten Maßnahmen soll eine LEED-Platin-Zertifizierung und eine Erhöhung der Energie-Effizienzklasse von C auf B erreicht werden.

Mitte September erfolgte der Baustart für das neue Berliner Bürogebäude Anna-Lindh-Haus. Nach Fertigstellung soll das Gebäude durch die Nutzung von Wärmepumpen vollständig elektrifiziert sein. Hierzu kommt eine auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage, die bis zu 30% des Strombedarfs vor Ort produzieren soll. Mit einem projektierten Energieverbrauch von weniger als

50 kWh/m² liegt das Anna-Lindh-Haus rd. 70% unter dem Nearly-Zero-Energy-Building-Referenzwert (Anforderungswert gemäß GEG).

Verkauf von Gebäuden

Gezielter Verkauf von Gebäuden mit Gasheizung oder in Bezug auf Energie und CO₂-Emissionen ineffizienten Gebäuden, bei denen eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist, im Zuge des strategischen Kapitalrotationsprogramms. Im Jahr 2024 hat CA Immo zwei Bestandsgebäude mit Gasheizung verkauft.

Mieterbeteiligung: Green Lease Agreements

Ein ganzheitlich umwelt- und klimafreundlicher Gebäudebetrieb bedarf der Mitwirkung der Gebäudenutzer. Vor allem durch den Bezug von (Mieter-)Strom aus erneuerbaren Energiequellen und energiesparendes Nutzerverhalten können unsere Mieter einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der Gebäude-CO₂-Emissionen leisten. Mittels Green Lease Agreements bieten wir unseren Mietern die Möglichkeit, sich partnerschaftlich an unseren ESG-Initiativen zu beteiligen in Bereichen, die außerhalb unseres Einflussbereichs liegen. Ein Green Lease ist ein Mietvertrag, in dem Mieter und Vermieter durch den Zusatz von ESG-Vertragsklauseln eine möglichst nachhaltige und effiziente Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie vereinbaren. Entsprechende Vertragsbestandteile wurden 2022 konzernweit ausgerollt. Bis Ende 2024 wurden insgesamt 228 Mietverträge (31.12.2023: 165) für eine vermietbare Nutzfläche von mehr als 235.000 m² als Green Lease-Verträge abgeschlossen. Green Lease Agreements inkludieren u. a.:

- Bezug von Ökostrom zur Reduktion der CO₂-Emissionen im operativen Betrieb (Mieterstrom),
- Daten- und Informationsaustausch mit dem Mieter (v. a. Energieverbrauch),
- ökologische Reinigung,
- Umwelt- und ressourcenschonende Ausstattung der Mietfläche.

Reduktion der gebundenen (verbauten) CO₂-Emissionen im Zuge von Neubauprojekten

Zusätzlich zur Senkung des Energiebedarfs der Bestandsgebäude in der Nutzungsphase (operative CO₂-Emissionen) ist auch die Reduktion der gebundenen CO₂-Emissionen im Zuge von Neubauprojekten – u. a. durch die Verwendung emissionsarmer Baumaterialien – ein wichtiger Hebel zur Reduktion des CO₂-Fußabdrucks von

Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus. Während im Bestandsmanagement die Reduktion der operativen CO₂-Emissionen im Fokus steht, werden in der Projektentwicklung auch die Emissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette betrachtet.

Unsere Dekarbonisierungsstrategie für Neubauprojekte zur Reduktion der Emissionen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette sieht u. a. folgende Maßnahmen vor:

- Frühzeitige Durchführung einer CO₂-Lebenszyklusanalyse (LCA) für jedes Neubauprojekt zur Erfassung und Reduktion der gebundenen CO₂-Emissionen,
- Verwendung von emissionsarmen bzw. CO₂-reduzierten Baumaterialien (z. B. Holz) soweit möglich,
- Erstellung eines Materialpasses für jedes Neubauprojekt zur Erfassung der Baumaterialien und zur Optimierung von Rohstoffverbrauch und Emissionslast (cradle to grave / cradle to cradle),
- DGNB- bzw. LEED-Zertifizierung mit mind. Gold-Level für jedes Neubauprojekt,
- Stärkere Fokussierung auf Bestandssanierungen, selektive Umsetzung von Neubauprojekten.

Im Herbst 2024 wurde mit dem Anna-Lindh-Haus die Entwicklung des ersten Neubauprojekts in Holzhybridbauweise gestartet. Durch die Kombination von Holz und CO₂-reduziertem Beton soll eine signifikante Reduktion der CO₂-Emissionen im Vergleich zu herkömmlicher Bauweise erzielt werden.

Mittels der oben genannten Maßnahmen konnte CA Immo den energiebezogenen CO₂-Fußabdruck des Bestandsportfolios (Scope 1, 2 und 3.13) im Geschäftsjahr 2024 im Vorjahresvergleich um 18% reduzieren. Eine Aufstellung des Energieverbrauchs inkl. der daraus resultierenden CO₂-Emissionen findet sich in den Kapiteln „Energieverbrauch und Energiemix“ sowie „THG-Bruttoemissionen“.

7. PARAMETER UND ZIELE

Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

ZIELE IM ZUSAMMENHANG MIT DEM KLIMASCHUTZ

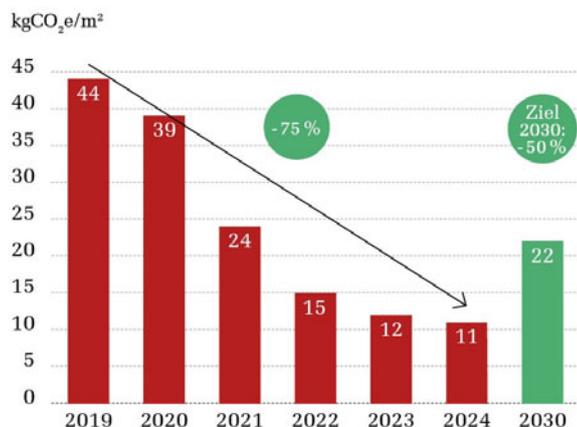
	Basisjahr 2019	Ziel für 2030	Zielerreichung 2024
THG-Emissionsintensität des Bestandsportfolios, Scope 1 und 2 ¹⁾	44 CO ₂ e/m ²	22 CO ₂ e/m ² (-50%)	11 CO ₂ e/m ² (-75%)
	Basisjahr 2019	Ziel für 2025	Zielerreichung 2024
Energieintensität des Bestandsportfolios (Allgemeinstrom und zentral zur Verfügung gestellte Dienste, in kWh/m ²) ²⁾	164 kWh/m ²	139 kWh/m ² (-15%)	112 kWh/m ² (-32%)
Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien im Bestandsportfolio (in %) ²⁾	0%	100%	98%

¹⁾ Energiebezogene Scope 1+2 Emissionen, marktbasierend

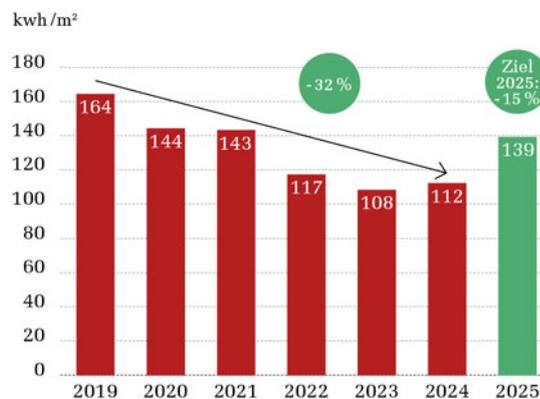
²⁾ Vom Vermieter bezogene Energie, exkl. Mieterstrom

Ab dem Bericht 2024 wird die beheizte/gekühlte Nettogrundfläche (in m², gemäß Energieausweis) zur Berechnung der Energie- und Kohlenstoffintensität verwendet (bis inkl. 2023: Brutto-Innenfläche (GIA) in m², einschließlich Garagenstellplätzen, Keller und Lagerraum im Gebäude). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

CO₂-EMISSIONSINTENSITÄT 2019-2024
(SCOPE 1 UND 2, MARKTBASIERT)



ENERGIEINTENSITÄT 2019-2024
ALLGEMEINFLÄCHEN/SHARED SERVICES



Energieverbrauch und Energiemix

ENERGIEVERBRAUCH UND ENERGIEMIX

In MWh	2024	2023	Veränderung in %
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	0	0	
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	223	214	4%
davon vom Vermieter beschafft	223	214	4%
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	23.066	22.347	3%
davon vom Vermieter beschafft ¹⁾	19.987	19.578	2%
davon vom Mieter beschafft	3.079	2.755	12%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen in Drittgebäuden ²⁾	0	14	-100%
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	0	0	
(5) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus fossilen Quellen	79.655	91.399	-13%
Verbrauch aus Fernwärme	53.058	51.439	3%
davon vom Vermieter beschafft ³⁾	43.481	45.095	-4%
davon vom Mieter beschafft	9.328	5.885	59%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen in Drittgebäuden ⁴⁾	249	459	-46%
Stromverbrauch	26.597	39.960	-33%
davon vom Vermieter beschafft (Allgemeinstrom, eigengenutzte Büroflächen)	975	8.366	-88%
davon vom Vermieter beschafft und submetered (Mieterstrom) ⁵⁾	849	7.524	-89%
davon vom Mieter beschafft (Mieterstrom)	24.773	23.977	3%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen in Drittgebäuden ⁶⁾	0	93	-100%
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie	102.944	113.960	-10%
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	56%	64%	-12%
(7) Verbrauch aus Kernkraftquellen	n.a.	n.a.	
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	n.a.	n.a.	
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen	0	0	
(9) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen	79.566	64.403	24%
Verbrauch aus Fernwärme	0	0	
Stromverbrauch	79.566	64.403	24%
davon vom Vermieter beschafft (Allgemeinstrom)	48.314	39.336	23%
davon vom Vermieter beschafft und submetered (Mieterstrom) ⁷⁾	31.059	24.833	25%
davon vom Mieter beschafft (Mieterstrom, eigengenutzte Büroflächen) ⁸⁾	28	34	-18%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen in Drittgebäuden ⁹⁾	165	200	-18%
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt (Photovoltaik)	302	n/a	
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie	79.868	64.403	24%
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	44%	36%	21%
Gesamtenergieverbrauch	182.812	178.364	2%
davon CA Immo Bestandsportfolio	182.398	177.598	3%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen Drittgebäuden	414	766	-46%

1) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in CA Immo-Bestandsgebäuden (206 MWh). 2024: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen (170 MWh)

2) 2023: inkl. 2 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.

3) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in CA Immo-Bestandsgebäuden (113 MWh). 2024: Inkl. 2 eigengenutzte Büroflächen (93 MWh).

4) 2023: Inkl. 6 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden. 2024: Inkl. 4 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.

5) 2023: Inkl. eine eigengenutzte Bürofläche in einem CA Immo-Bestandsgebäude (12 MWh).

6) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.

7) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in CA Immo-Bestandsgebäuden (40 MWh). 2024: Inkl. 4 eigengenutzte Büroflächen (50 MWh).

8) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in CA Immo-Bestandsgebäuden (34 MWh). 2024: Inkl. 1 eigengenutzte Bürofläche (18 MWh).

9) 2023 und 2024: Inkl. 4 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden. n.a.: not applicable; n/a: not available.

ENERGIEINTENSITÄT AUF GRUNDLAGE DER NETTOEINNAHMEN UND GEBÄUDEFLÄCHE

	2024	2023 ⁴⁾	Veränderung in %
Energieintensität je Nettoeinnahme			
Gesamtenergieverbrauch je Nettoeinnahme (MWh/Mio.€)	615	623	-1%
Nettoeinnahmen, die zur Berechnung der Energieintensität herangezogen werden (in Mio. €) ¹⁾	297,4	286,1	4%
Energieintensität je m² (Energiebezugsfläche) ²⁾			
Energieintensität gesamtes Gebäude, inkl. Mieterstrom (kWh/m ²)	150	155	-3%
Abdeckung Energiebezugsfläche (m ²)	1.214.241	1.215.801	0%
Energieintensität Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste, exkl. Mieterenergiebezug (kWh/m ²) ³⁾	112	108	4%
Abdeckung Energiebezugsfläche (m ²) ³⁾	1.006.157	1.081.976	-7%

1) Inkludiert Mieterlöse und Betriebskostenerlöse

2) Beheizte/gekühlte Nettogrundfläche

3) Exkl. Single-Tenant-Gebäude

4) Die Energieintensitäten für 2023 wurden aufgrund veränderter Gebäudeflächen neu berechnet (siehe Absatz „Änderungen der Methodik im Vergleich zum Bericht 2023“ weiter unten).

Obenstehende Tabellen zeigen die Verbrauchsdaten des gesamten CA Immo-Bestandportfolios (inkl. der während des Geschäftsjahres 2024 verkauften Gebäude). Die Daten inkludierten im Jahr 2024 insgesamt 61 Bestandsgebäude (2023: 62 von 66 Bestandsgebäuden), davon 48 Multi-Tenant-Bürogebäude und 13 Single-Tenant Gebäude. Die Verbrauchsdaten der im Jahr 2024 verkauften Gebäude wurden anteilig berücksichtigt und in den Intensitäts-Kennzahlen annualisiert. Es wurden alle Assetklassen (96% Büroimmobilien, 4% sonstige Nutzungsarten, nach Buchwert) in die Verbrauchsdaten-Analyse einbezogen. Von den 61 Bestandsgebäuden wurden 39 Gebäude mit Fernwärme beheizt, 15 mit Gas, 1 mit Heizöl, 2 mit Wärmepumpen und 4 Gebäude verfügen über keine Heizung (3 Parkhäuser und ein Busbahnhof).

Daten zu den von CA Immo selbst genutzten Büros werden separat ausgewiesen. Die Anzahl der von CA Immo selbst genutzten Büroflächen hat sich durch den Verkauf der Bautochter omniCon zum Jahreswechsel deutlich von 14 (2023) auf 9 (2024) reduziert. Für unsere eigengenutzten Büros berichten wir die Intensitäts-Leistungsindikatoren unter Heranziehung der von uns im Gebäude genutzten Fläche (Mietfläche in m²).

Die Gesamtenergiemengen beinhalten vom Vermieter bezogene Energie zur Versorgung der technischen Gebäudeausstattung und Allgemeinflächen (Allgemeinstrom und zentral zur Verfügung gestellte Dienste wie Kühlung, Heizung), vom Mieter bezogene Energie sowie vom Vermieter

bezogenen Strom, der direkt an die Mieter weitergeleitet und im Rahmen des Submetering erfasst und abgerechnet wird.

Um eine flächendeckende Datenerhebung für den gesamten Energieverbrauch unserer Gebäude bereitstellen zu können, bemühen wir uns, Mieter-Verbrauchsdaten (vom Mieter direkt eingekaufte Energie) von allen Single- als auch Multi-Tenant-Gebäuden zu erhalten. Für das Geschäftsjahr 2024 mussten rd. 12% des Stromverbrauchs und 3% des Fernwärmeverbrauchs (Gas: 0%) geschätzt werden. Fehlende Verbräuche wurden auf Basis von nationalen Benchmark-Daten und unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Gebäude-Leerstands geschätzt. Im Fall, dass nur für einzelne Monate keine Verbräuche vorlagen, wurden diese auf Basis der vorhandenen Daten hochgerechnet. Alle anderen Verbräuche basieren auf Rechnungen und Zählerständen.

Der Anteil erneuerbarer Energien im Fernwärmemix wurde nicht berichtet, da diese Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht für alle Gebäude vorlagen.

Zur Berechnung der Energieintensität der Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste (in kWh/m²) wird die vom Mieter beschaffte Energie exkludiert (exkl. Mieterstrom und Heizenergie von Single-Tenant-Gebäuden).

Veränderung der Methodik im Vergleich zum ESG-Bericht 2023:

Ab dem Bericht 2024 wird zur Kalkulation der Energie- und CO₂-Intensitäten die beheizte/gekühlte Nettogrundfläche (gemäß Energieausweis) herangezogen (bis inkl. 2023:

Brutto-Innenfläche (GIA) in m²; einschließlich Garagenstellplätzen, Keller und Lagerflächen im Gebäude). Die Zahlen der Vorjahre wurden entsprechend angepasst.

THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

THG-BRUTTOEMISSIONEN DER KATEGORIEN SCOPE 1, 2 UND 3 SOWIE THG-GESAMTEMISSIONEN

in t CO ₂ e	2024	2023	Veränderung in %
Scope-1-Treibhausgasemissionen			
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	5.608	4.657	20%
davon Immobilienbestand ¹⁾	4.278	4.148 ⁷⁾	3%
davon eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden ²⁾	0	3	-100%
davon Kühlverluste (Refrigerants) im Immobilienbestand	1.330	506	163%
Prozentsatz der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	0	0	
Scope-2-Treibhausgasemissionen			
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	35.469	38.118	-7%
davon Immobilienbestand ³⁾	35.370	37.935	-7%
davon eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden ⁴⁾	99	183	-46%
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	8.882	11.080	-20%
davon Immobilienbestand ⁵⁾	8.858	11.057	-20%
davon eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden ⁶⁾	24	23	4%
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen			
Gesamte indirekte (Scope-3) THG-Bruttoemissionen	27.475	31.873	-14%
2 Investitionsgüter	7.403	9.633	-23%
3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	1.573	1.635	-4%
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter (Mietstrom), standortbezogen	18.499	20.605	-10%
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter (Mietstrom), marktbezogen	7.451	10.041	-26%
THG-Emissionen insgesamt			
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen)	68.552	74.647	-8%
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen)	41.965	47.609	-11%

1) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in eigenen Bestandsgebäuden (38 tCO₂e). 2024: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen (31 tCO₂e)

2) 2023: Inkl. 2 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.

3) 2023: Inkl. 7 eigengenutzte Büroflächen in eigenen Bestandsgebäuden (105 tCO₂e). 2024: Inkl. 5 eigengenutzte Büroflächen (59 tCO₂e)

4) 2023: Inkl. 7 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden. 2024: Inkl. 4 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.

5) 2023: Inkl. 7 eigengenutzte Büroflächen in eigenen Bestandsgebäuden (16 tCO₂e). 2024: Inkl. 5 eigengenutzte Büroflächen (14 tCO₂e)

6) 2023: Inkl. 7 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden. 2024: Inkl. 4 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.

n.a.: not applicable

n/a: not available

7) Scope 1 Emissionen für 2023 wurden restated.

Änderungen der Berechnungsmethodik einzelner KPIs finden Sie im Absatz „Änderungen der Methode im Vergleich zum Bericht 2023“ weiter unten.

TREIBHAUSGASINTENSITÄT AUF DER GRUNDLAGE DER NETTOEINNAHMEN

	2024	2023 ³⁾	Veränderung in %
THG-Intensität je Nettoeinnahme			
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahme (tCO ₂ e/Mio.€)	231	261	-12%
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahme (tCO ₂ e/Mio.€)	141	166	-15%
Nettoeinnahmen, die zur Berechnung der Treibhausgasintensität verwendet werden (in Mio. €) ¹⁾	297,4	286,1	4%
THG-Intensität je m² (Energiebezugsfläche) ²⁾			
THG-Intensität Scope 1-3 (standortbezogen, kgCO ₂ e/m ²)	48	51	-5%
THG-Intensität Scope 1-3 (marktbezogen, kgCO ₂ e/m ²)	17	20	-17%
Abdeckung Energiebezugsfläche (m ²)	1.214.241	1.240.595	-2%
THG-Intensität Scope 1-2 (standortbezogen, kgCO ₂ e/m ²)	34	34	-2%
THG-Intensität Scope 1-2 (marktbezogen, kgCO ₂ e/m ²)	11	12	-12%
Abdeckung Energiebezugsfläche (m ²)	1.214.241	1.240.595	-2%

1) Inkludiert Mieterlöse und Betriebskostenerlöse

2) Beheizte/gekühlte Nettogrundfläche

3) Die CO₂-Intensitäten für 2023 wurden aufgrund veränderter Gebäudeflächen neu berechnet (siehe Absatz „Änderungen der Methodik im Vergleich zum Bericht 2023“ weiter unten)

Alle Kennzahlen zur Intensität der Treibhausgasemissionen werden basierend auf Emissionen aus dem Energieverbrauch des Bestandsportfolios berechnet, ohne Scope 1-Emissionen aus Kältemittelverlusten, Scope 3 umfasst nur Kategorie 13 (nachgelagerte Leasing-Vermögenswerte: Mieterstrom).

GEBUNDENE CO₂-EMISSIONEN UND ENERGIEBEDARF JÜNGSTER PROJEKTFERTIGSTELLUNGEN UND AKTUELLER UND GEPLANTER BAUPROJEKTE

Projekt ¹⁾	Nutzung	Fertigstellung	Netto- grundfläche in m ²	Upfront Carbon (A1-A3) in kgCO ₂ /m ²	Primär- energiebedarf in kWh/m ² /a	Endenergie- bedarf in kWh/m ² /a
ONE	Büro, Hotel	2022	77.342	433	87	128
Grasblau	Büro	2022	11.943	451	73	88
Hochhaus am Europaplatz	Büro	2023	25.505	530	119	155
Upbeat	Büro	2026	38.547	532	104	156
Anna-Lindh-Haus	Büro	2026	16.820	406	44	24
Karlsbad 11 (geplantes Refurbishment)	Büro	2026	12.954	n.a.	67	80
Gesamt			183.111	469	89	122
Markt-Durchschnitt (Deutschland) ²⁾	Büro				191	137

¹⁾ ONE, Grasblau, Hochhaus am Europaplatz: Werte basieren auf finale, nach Projektabschluss erstellten LCA. Die Werte für Upbeat sind vorläufige Schätzwerte, die in unterschiedlichen Projektphasen im LCA erfasst wurden mit dem Ziel, die Emissionswerte im Zuge der Projektumsetzung zu reduzieren. Während der Projektphase werden die gebundenen Emissionswerte laufend evaluiert und nach Fertigstellung konkretisiert. Finale Werte liegen somit erst nach Abschluss des Gesamtprojekts vor. Die Kennzahl zu den vorgelagerten CO₂-Emissionen (Upfront Carbon) für das Renovierungsprojekt Karlsbad 11 sind zum Berichtszeitpunkt noch nicht verfügbar.

²⁾ Marktdurchschnitt (Büro Deutschland) gem. deepki <https://index-esg.com/>, 2024

Quellen: Energieausweise, Ökobilanzen. Der Primärenergiebedarf eines Gebäudes errechnet sich aus dem Endenergiebedarf (Heizung, Beleuchtung, Kühlung; exkl. Mieterstrom wie IT oder Küchen in den Mietflächen), den im Gebäude eingesetzten Energieträgern (z. B. Strom, Fernwärme oder Gas) und deren definierten Primärenergiefaktoren. Der Einkauf von Ökostrom wird hierbei nicht berücksichtigt.

Der konzernweite CO₂-Fußabdruck verteilt sich im Wesentlichen auf die Geschäftsfelder Bestandsmanagement (Nutzungsphase der Gebäude) und Projektentwicklung (Neubau, Gebäudesanierungen). Während die Emissionen des Bestands gleichmäßig und wiederkehrend über den gesamten Lebenszyklus der operativen Nutzung entstehen, fallen die Emissionen aus der Projektentwicklung

konzentriert während der Bauphase in zumeist 1-5 Jahren an. In der Berichterstattung folgen wir der Scope-Definition des Greenhouse Gas Protocol:

–Scope 1: Direkte Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brennstoffen (Gas, Öl, inkl. vom Mieter beschaffte Energie), Kühlmittelverluste,

- Scope 2: Indirekte Emissionen, welche im Zuge der Erzeugung der in CA Immo-Gebäuden genutzten Energie außerhalb der Liegenschaften von CA Immo angefallen sind: Strom für Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste (z. B. Kühlung), Fernwärme für das gesamte Gebäude, inkl. vom Mieter beschaffte Fernwärme,
- Scope 3: Indirekte Emissionen, welche innerhalb der Wertschöpfungskette von CA Immo anfallen. CA Immo weist im Rahmen der Berichterstattung zum Stichtag Scope 3 Emissionen in folgenden Kategorien aus: Kategorie 2 (Investitionsgüter), Kategorie 3 (Brennstoff- und energiebezogene Tätigkeiten, die nicht in Scope 1 und 2 inkludiert sind) und Kategorie 13 (Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte).

Scope 3.2 enthält Emissionen aus der Produktion von Materialien, die im Zuge von Neubauprojekten in der vorgelagerten Wertschöpfungskette entstehen. Als Quelle werden hierfür die Daten der im Zuge der Projektentwicklung erstellten CO₂-Lebenszyklusanalysen verwendet (A1-A3 upfront carbon, siehe Tabelle „Gebundene CO₂-Emissionen und Energiebedarf jüngster Projektfertigstellungen und aktueller Bauprojekte“). Diese Emissionen werden anteilig nach der Bauzeit pro Jahr berichtet. Emissionen im Kontext von Gebäudesanierungen wurden für das Geschäftsjahr 2024 nicht erhoben.

Scope 3.13 enthält Emissionen aus dem Stromverbrauch in den Mietflächen (Mieterstrom), der entweder direkt vom Mieter eingekauft wird (Deutschland, Österreich) oder von CA Immo eingekauft und an die Mieter submetered wird (CEE). Diese Kennzahl wird sowohl standortbezogen als auch marktbezogen berichtet, da der von CA Immo beschaffte und an Mieter weitergeleitete Strom aus erneuerbaren Quellen stammt.

Die Umrechnung des Energieverbrauchs auf Treibhausgasemissionen erfolgt sowohl standortbasiert als auch marktbasierend. Für die standortbasierte Umrechnung werden länderspezifische, durchschnittliche Umrechnungsfaktoren verwendet wie folgt:

- Gas und Heizöl (Scope 1): Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA),
- Strom und Fernwärme (Scope 2): Internationale Energieagentur (IEA),
- Übertragungs- und Verteilungsverluste des im Gebäudebetrieb verbrauchten Stroms (Scope 3.3): IEA,
- Übertragungs- und Verteilungsverluste der im Gebäudebetrieb verbrauchten Fernwärme (Scope 3.3): DEFRA.

Scope 3.3-Emissionen für Öl und Gas wurden nicht berichtet, da hierfür keine Scope 3.3-Emissionsfaktoren vorlagen. Für die marktbasierende Umrechnung kommen die Faktoren der jeweiligen Energieanbieter (für Fernwärme und Strom) aus den von CA Immo abgeschlossenen Energieverträgen zur Anwendung. Falls diese in Einzelfällen nicht verfügbar waren, wurden standortbasierte Emissionsfaktoren verwendet.

Veränderung der Methodik im Vergleich zum ESG-Bericht 2023:

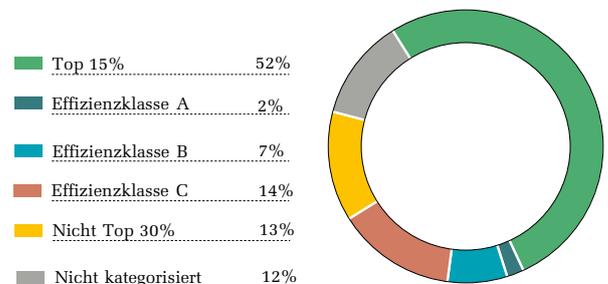
- Der Gas- und Fernwärmeverbrauch von Gebäuden mit einem einzigen Mieter (vom Mieter bezogen, single tenant Gebäude) wurde in Scope 1 bzw. 2 aufgenommen (bis 2023: Geltungsbereich 3.13). Ab 2024 wird nur noch der Stromverbrauch der Mieter (Mieterstrom) als Teil der Emissionen des Geltungsbereichs 3.13 ausgewiesen,
- Ab dem Bericht 2024 wird die beheizte/gekühlte Nettogrundfläche (in m², gemäß Energieausweis) zur Berechnung der Energie- und Kohlenstoffintensität verwendet (bis 2023: Brutto-Innenfläche (GIA) in m²; einschließlich Garagenstellplätzen, Keller- und Lagerflächen im Gebäude).

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Energieausweisklassen des Bestandsportfolios

Zum Stichtag wiesen rund 61% der Bestandsimmobilien (nach Buchwert) eine Energieeffizienzklasse A oder B (gemäß Energieausweis) auf oder waren als Top 15% in Bezug auf Energieeffizienz eingestuft. Die Aufschlüsselung der Immobilien nach Energieeffizienzklasse gliedert sich wie folgt:

ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN DES GEBÄUDEBESTANDS NACH BUCHWERT (BASIS: 4,3 MRD. €)



Exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen (IFRS 5). Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis, außer für deutsche und polnische Gebäude, da es in den deutschen und polnischen Ausweisen keine Energieeffizienzklassen gibt. Deutsche Gebäude wurden gemäß der DGNB-Methodik für die Berechnung der Top 15% Energieeffizienz klassifiziert: Der Primärenergiebedarf liegt mindestens 10% unter dem NZEB-Standard (Anforderungswert). Alle deutschen Gebäude, die dieses Kriterium nicht erfüllen, wurden als nicht Top 30% eingestuft.

Nicht kategorisiert: Umfasst Gebäude ohne Energieausweis und polnische Gebäude, da es für diese keine etablierte Methodik zur Umrechnung der Energiewerte in Klassen gibt.

Nachhaltigkeitszertifizierungen als Indikator für Gebäudequalität

Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierten Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo strategische Core-Bestandsgebäude und Neubauprojekte zertifizieren. Hierbei kommen international etablierte, ganzheitliche Nachhaltigkeitsstandards wie DGNB, LEED und BREEAM zur Anwendung. Darüber hinaus werden v. a. bei Neubauprojekten vereinzelt zusätzliche Gebäude-Zertifizierungsstandards wie WELL (Gesundheit und Wohlbefinden), WiredScore (digitale Konnektivität) und SmartScore (Design und smartes Nutzererlebnis) eingesetzt.

Am Beginn jeder Projektentwicklung steht eine standortspezifische und nutzerorientierte Produktdefinition, die u. a. den Standard und die Ausprägung der Nachhaltigkeitszertifizierung definiert. Daraus leiten sich die entsprechenden Mindeststandards an die ökologische, soziokulturelle und funktionale, technische, Standort- sowie Prozessqualität ab. Die Einhaltung der gesamtheitlich von CA Immo auf Konzern- sowie auf Produktebene definierten Sozial- und Umweltstandards müssen im Rahmen des Vergabeprozesses von Baudienstleistern und Lieferanten bestätigt werden. Das DGNB-Pflichtenheft mit Anforderungen zum Thema Nachhaltigkeit ist darüber hinaus Teil des Bauvertrags; die Einhaltung dieser Anforderungen wird mittels einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch einen DGNB-Auditor im Zuge des Bauprozesses überprüft.

2024 wurde der DGNB-Zertifizierungsprozess für ein Bürogebäude (Projektfertigstellung) in Frankfurt abgeschlossen. Dem gegenüber stand der Verkauf eines zertifizierten Bestandsgebäudes in Wien. Zum 31. Dezember 2024 waren 35 CA Immo Büro- und ein Hotelgebäude nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, darüber hinaus war ein Bürogebäude im Zertifizierungsprozess.

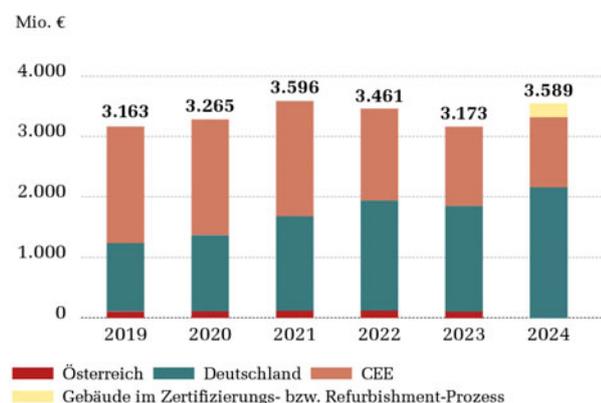
Nach Bilanzwert waren rd. 79% des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios zertifiziert (exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5; 2023: 67%). Inkl. der Gebäude, die sich zum Stichtag im Zertifizierungs- oder Refurbishment-Prozess befanden, lag die Zertifizierungsquote bei 84%.

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN ¹⁾

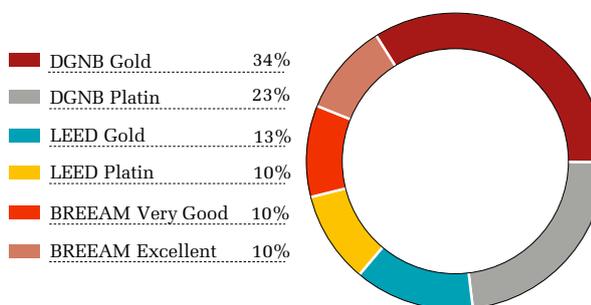
in Mio. €	Bestand gesamt	Bestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Bestand in %
Deutschland	2.795	2.181	78%
Österreich	235	0	0%
CEE	1.224	1.175	96%
Summe	4.255	3.356	79%

1) nach Bilanzwert, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen.

ZERTIFIZIERTE BESTANDSGEBÄUDE NACH BILANZWERT



VERTEILUNG DER ZERTIFIZIERUNGSSTANDARDS IM CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIO (BASIS: 3,4 MRD. €)



EIGENE BELEGSCHAFT

8. STRATEGIE

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in ihren internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Zum 31.12.2024 arbeiteten Personen in sechs Ländern für CA Immo, davon liegen fünf Länder in der EU (exkl. Serbien). Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. 2024 sind von insgesamt 254 Mitarbeitern 248 in unbefristeten und 6 in befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt (2023: von insgesamt 348 Mitarbeitern waren

338 in unbefristeten und 10 in befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt). Der Anteil der Angestellten mit befristetem Dienstvertrag liegt bei 2% (2023: 3%).

Die eigene Belegschaft inkludiert ausschließlich Beschäftigte, die bei CA Immo angestellt sind. Nicht berücksichtigt sind 24 Personen, die in Joint-Ventures angestellt sind (22 DRG und 2 Zollhafen Mainz).

Die Themen Menschenhandel, Zwangsarbeit und Kinderarbeit sind aufgrund der direkten Geschäftstätigkeit von CA Immo ausschließlich im europäischen Raum und der damit verbundenen Rechtslage nicht risikobehaftet. Da CA Immo über keine Produktionsstätten verfügt und CA Immo-Mitarbeiter überwiegend Büroarbeit verrichten (somit Wissensarbeiter sind), bezieht sich die Strategie zur Verhütung von Arbeitsunfällen vor allem auf Gesundheitsschutz und Sicherheit im Zuge der Tätigkeit im Büro und auf Baustellen im Zuge von Neubau- bzw. Refurbishment-Projekten.

WESENTLICHE POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER EIGENEN BELEGSCHAFT

Auswirkungen		Maßnahmen und strategische Vorsorge
Arbeitsbedingungen und Einkommenseffekte eigener Mitarbeiter	– Sichere Beschäftigung (Jobsicherheit)	– In unseren Kernmärkten schließen wir nahezu ausschließlich unbefristete Dienstverträge.
	– Arbeitszeit	– Flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie/Privatleben.
	– Angemessene Entlohnung	– Angemessene Entlohnung, die mit geltenden regionalen Benchmarks im Einklang steht.
	– Arbeitsumfeld	– Modernes, innerstädtisches Arbeitsumfeld mit zahlreichen Aufenthalts-/Gemeinschaftsflächen und guter Infrastruktur.
	– Sozialer Dialog	– Betriebsrat in Österreich und Deutschland, Abschluss von Betriebsvereinbarungen zu unterschiedlichen Belangen (z. B. zusätzliche Feiertage) mit den zuständigen Arbeitnehmervertretungen – Mitspracherecht bei einschneidenden Unternehmensentscheidungen durch die Repräsentanz des österreichischen Betriebsrats im Aufsichtsrat (zwei Arbeitnehmervertreter).
Gleichbehandlung & Chancengleichheit eigener Mitarbeiter	– Chancengleichheit	– Jährliche Gender-Pay-Gap Analysen – Corporate Social Responsibility Richtlinie zur Förderung der Gleichstellung, Diversität und Inklusion sowie entsprechende Schulungen und Trainings – Hinweisgeberplattform, die auch anonym genutzt werden kann.
Gesundheit und Sicherheit eigener Mitarbeiter	– Förderung von Gesundheit und Sicherheit – Health Management	– Programme zur betrieblichen Sicherheit (regelmäßige Überprüfung der Arbeitsplatzsicherheit) – Konzernweites Programm zur betrieblichen Gesundheitsvorsorge – Sicherheitsvorkehrungen auf Baustellen.

Potenzielle Risiken	Maßnahmen und strategische Vorsorge
Verlust von Mitarbeitern mit hohem Potenzial bzw. in Schlüsselpositionen und daraus resultierender Wissens- und Kompetenzverlust sowie hohe Kosten durch starke Fluktuation (Recruiting)	<ul style="list-style-type: none"> – Talente-Management, Personalentwicklung und Retention Management – Erfolgsbeteiligung und freiwillige Sozialleistungen – Jährliche Benchmarks und Einstufungssysteme für Vergütung und Sozialleistungen
Potenzielle Chancen	Maßnahmen und strategische Vorsorge
Wettbewerbsvorteil durch zufriedene, loyale und engagierte Mitarbeiter und gut funktionierende (abteilungsübergreifende) Kooperation	<ul style="list-style-type: none"> – Förderung einer kollaborativen und fairen Unternehmenskultur – Erfolgsbeteiligung und freiwillige Sozialleistungen

9. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

Strategien im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft

CA Immo ist in zahlreichen Ländern mit unterschiedlichen Sprachen und Kulturen tätig und erkennt die gesellschaftliche Vielfalt sowie die Rechte, Interessen und Bedürfnisse aller Mitarbeiter an. Durch vielfältige Maßnahmen wollen wir Mitarbeitern den Raum geben, ihr volles Potenzial auszuschöpfen, um außergewöhnliche Ergebnisse zu erzielen.

Wir sind bestrebt, konzernweit folgende Richtlinien einzuhalten:

- Grundwerte-Erklärung (globaler Verhaltenskodex): Die Grundwerte unserer Unternehmenskultur sind Teil unserer strategischen Ausrichtung und bindend für das gesamte Unternehmen,
- Corporate Social Responsibility (CSR) Richtlinie: Dieses Regelwerk definiert die Haltung von CA Immo zu Themen wie Beschäftigungsverhältnis, Menschenrechten und Arbeitsbedingungen sowie einem fairen und respektvollen Umgang, sowohl von Mitarbeitern untereinander als auch gegenüber Dritten (Bewerbern, Dienstleistern, Vertragsparteien etc.),
- OECD-Leitlinien für multinationale Unternehmen.

Die oben genannten Richtlinien sind auf der CA Immo-Konzernwebsite abrufbar. Um deren Umsetzung konzernweit sicherzustellen, setzen wir vor allem auf Prävention durch Bewusstseinsbildung und Schulungen für alle Mitarbeiter sowie eine engmaschige Feedback- und Kommu-

nikationskultur. In Ergänzung dienen lokale Arbeitsgesetze und Betriebsvereinbarungen (in Österreich und Deutschland) als Richtschnur im Personalmanagement.

Für die Beachtung und Umsetzung der in diesem Kapitel angeführten Richtlinien und Strategien im Arbeitsalltag jeder Abteilung sind die jeweiligen Führungskräfte verantwortlich. Die Verantwortung für Personalinitiativen von CA Immo obliegt der Group Head of Human Resources.

Verfahren zur Einbeziehung eigener Arbeitskräfte und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen

Die Abteilung Human Resources steht in direktem Dialog mit der Geschäftsleitung, Führungskräften, Mitarbeitern, Arbeitnehmervertretern und Job-Bewerbern. Zudem werden bei Bedarf standardisierte Mitarbeiter-Befragungen sowie Onboarding- und Exit-Interviews durchgeführt.

Sowohl in Österreich als auch in Deutschland erhält der Betriebsrat bzw. dessen Wirtschaftsausschuss (Deutschland) auf dessen Wunsch die Gelegenheit, sich mit der Geschäftsleitung auszutauschen, um eine effektive Zusammenarbeit und einen kontinuierlichen Dialog im Unternehmen zu ermöglichen.

Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die eigene Arbeitskräfte Bedenken äußern können

Regelmäßige interne Kommunikation sowie ein vertrauensvoller und konstruktiver Austausch zwischen Management und Belegschaft sind uns wichtig. Relevante Informationen, z. B. über die Ergebnissituation bzw. zur Unternehmensstrategie, werden über unterschiedliche

Kanäle – u. a. in Form von physischen oder virtuellen Townhall-Meetings (zweimal jährlich), Infomails, Management Meetings bzw. Team Jours Fixes – an die Belegschaft weitergegeben. Diese Meetings bieten auch die Gelegenheit für Austausch und Feedback zwischen dem Management und Mitarbeitern über alle Hierarchien hinweg.

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

Als zentralen Baustein der Compliance-Organisation hat CA Immo eine Hinweisgeberplattform implementiert, über die Mitarbeiter, aber auch Dritte – etwa Vertragspartner – namentlich oder anonym Hinweise zu beobachtetem illegalem Verhalten, ethischer Verstöße, oder anderem beobachtetem Fehlverhalten abgeben können. In jedem Fall wird höchste Diskretion gewahrt und sämtliche Hinweise streng vertraulich behandelt. Da berechtigte Hinweise dabei helfen, unsere Werte und unser Ansehen am Markt zu bewahren, sind Hinweisgeber umfassend vor jedweden Vergeltungsmaßnahmen geschützt, wenn sie zum Zeitpunkt des Hinweises auf der Grundlage der tatsächlichen Umstände und der ihnen verfügbaren Informationen hinreichende Gründe dafür annehmen können, dass die von ihnen gegebenen Hinweise wahr sind. Die Plattform ist über die CA Immo-Konzernwebsite aufrufbar.

Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zur Minderung wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

Folgende Maßnahmen kommen zur Anwendung, um die Auswirkungen, Risiken und Chancen in der eigenen Belegschaft vorausschauend zu managen:

Mitbestimmung der Belegschaft und interne Kommunikation

Siehe Absatz „Verfahren zur Einbeziehung eigener Arbeitskräfte und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf

Auswirkungen“ und „Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die eigene Arbeitskräfte Bedenken äußern können“.

Erfolgsbeteiligung und freiwillige Sozialleistungen

CA Immo bietet ihren Mitarbeitern konzernweit – unabhängig vom Arbeitszeitmodell – eine Reihe freiwilliger sozialer Zuwendungen, wie z. B. Essenszuschuss, Bahn-card, Jobtickets, Kollektivunfallversicherung oder betriebliche Altersversorgung.

Zusätzlich zum Fixgehalt können Mitarbeiter am Unternehmenserfolg in Form einer variablen Erfolgsbeteiligung partizipieren. Diese ist an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzern-EBITDA geknüpft. Darüber hinaus können Mitarbeiter in Schlüsselpositionen über ein Long-Term-Incentive Programme am Unternehmenserfolg partizipieren.

Talente-Management und Personalentwicklung

Im Bereich Personalentwicklung setzt CA Immo auf folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Wissens- und Kompetenzverlust:

- Strategische Personalplanung im Einklang mit der Unternehmensstrategie sowie individuelle Bedarfsanalyse inkl. vorausschauende Nachfolgeplanung und halbjährliche Evaluierung der getroffenen Annahmen,
- Retention Management: Individuelle Vereinbarungen mit Mitarbeitern in Nicht-Kernregionen sowie variable Erfolgsbeteiligung bzw. Long-Term-Incentive Programme für Mitarbeiter in Schlüsselpositionen, um langfristig am Unternehmenserfolg partizipieren zu können,
- Laufende Kooperationen und Networking mit Recruitern sowie Employer Branding Maßnahmen,
- Einsatz von externen Interims Management, um Ressourcenengpässe kurzfristig abfedern zu können sowie verstärktes Outsourcing von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Aktivitäten,
- Strukturierte Performance-Management-Prozesse mit regelmäßigen Möglichkeiten für Führungskräfte und Mitarbeiter, wechselseitige Erwartungen abzuklären und offenes Feedback zu geben (Jahresgespräch zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition, Potenzialanalyse und persönlichen Karriereentwicklung),
- Konsolidierung der Performance- und Talent-Management-Prozesse für alle Angestellten in zentralisiertem, digitalem Tool. Dadurch können die Ziele jederzeit eingesehen und ein Zwischenstatus zur Zielerreichung festgelegt werden,

- Strategisches Fort- und Weiterbildungsprogramm: Im Jahr 2024 lag der Fokus insbesondere auf fachspezifischen (Einzel-)Bildungsmaßnahmen. Zudem unterstützt CA Immo die berufliche Weiterentwicklung ihrer Beschäftigten mit Bildungstagen und flexiblen Arbeitszeiten,
- Adäquates Wissensmanagement zur Sicherung des internen Wissenstransfers (z. B. Erstellung von Manuals im Zuge des On-/Offboardings),
- Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei sämtlichen Personalentscheidungen.

Betriebliche Gesundheitsvorsorge – Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz

Zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter bietet CA Immo im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements folgende Maßnahmen und Förderungen an:

- Employee Assistance Programm zur gesundheitlichen Prävention im Falle von beruflichen und privaten Stresssituationen für Mitarbeiter in Deutschland und Österreich,
- Freiwillige Impfkationen,
- Medizinische Screenings (z. B. Augenuntersuchungen, Lungenfunktionstests sowie BIA-Messungen).

Mit diesen Maßnahmen soll u. a. betrieblichen Kosten (z. B. Ausfallkosten) vorgebeugt werden.

Programm für Inklusion, Diversität und Chancengleichheit

CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung ihrer Belegschaft. Ein fairer, diskriminierungsfreier und chancengleicher Bewerbungs- und Auswahlprozess ist uns besonders wichtig.

Wir evaluieren bzw. vergleichen jährlich die Gehälter von Männern und Frauen in vergleichbaren Funktionen. Sollte ein Pay Gap bestehen, wird dieser auf individueller Ebene analysiert und mit der jeweiligen Führungskraft vor jeder Gehaltsrunde erörtert, sodass im Rahmen der jährlichen Gehaltsrunde der Gender Pay Gap nach und nach geschlossen werden kann.

Die konzernweit geltenden Richtlinien (Verhaltenskodex, CSR-Richtlinie) beinhalten Standards zu Gleichberechtigung, Diversität und Inklusion. Diese werden im Rahmen von Compliance-Trainings laufend geschult, um ein entsprechendes Bewusstsein in der Belegschaft zu unterstützen.

Förderung einer kollaborativen und fairen Unternehmenskultur

CA Immo bemüht sich um die Unterstützung einer Unternehmenskultur, die Teamwork fördert und durch Aufgeschlossenheit und ein achtsames Miteinander geprägt ist. Dies inkludiert folgende Aktivitäten:

- Durchführung von Mitarbeiter-Events (z. B. Sommer- und Winterfest) an allen Standorten zur Förderung des innerbetrieblichen Austauschs, Networking und des Teamgedankens,
- Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie/Privateben durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office, Väternkarenz und Papamonat,
- Karenzierte Mitarbeiter werden in das interne Informationsnetz eingebunden und haben die Möglichkeit, an Firmenveranstaltungen teilzunehmen.

10. PARAMETER UND ZIELE

Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Um den aktuellen Herausforderungen am Arbeitsmarkt wie Fachkräftemangel oder soziokulturellem Wandel entgegenzuwirken, setzt CA Immo auf Mitarbeiterbindung und hohe Qualitätsstandards im Recruiting neuer Mitarbeiter. Aufgrund der sehr fachspezifischen Anforderungen und des aktuell herrschenden Fachkräftemangels in wesentlichen Geschäftsbereichen sieht CA Immo im Recruiting derzeit von quantitativen Zielsetzungen, z. B. in Bezug auf Frauenquoten in der Belegschaft bzw. im Management, ab.

Die Wirksamkeit und Fortschritte unserer strategischen Maßnahmen bzgl. der Auswirkungen, Risiken und Chancen werden durch Beobachtung folgender Kennzahlen evaluiert:

- Fluktuationsrate (Churn Rate),
- Gender diversity und Gender Pay Gap,
- Recruitment Metrics,
- Abwesenheitsraten (Homeoffice, Krankenstände, Urlaubstage, Fortbildungstage),
- Anzahl an Arbeitsunfallmeldungen.

Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens

In den untenstehenden Tabellen sind die 24 Mitarbeiter (Stand 31.12.2024) der Joint-Venture-Firmen nicht berücksichtigt. Die Mitarbeiter der omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH (77 in Deutschland und 7 in

der Schweiz) sind in den Angaben für das Jahr 2023 berücksichtigt (Stand: 31. Dezember 2023). Ab dem Jahr 2024 werden diese nicht mehr ausgewiesen, da die Gesellschaften zum 31. Januar 2024 im Rahmen eines Management-Buyouts veräußert wurden.

BESCHÄFTIGTE NACH GESCHLECHT UND REGIONEN

Geschlecht	Konzern		Veränderung	Zahl der Beschäftigten (Personenzahl)					
	31.12.2024	31.12.2023		AT	DE	CEE	AT	DE	CEE
				31.12.2024			31.12.2023		
Männlich	105	177	-41%	32	56	17	32	88	18
Weiblich	149	171	-13%	47	64	38	48	121	41
Sonstige	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nicht angegeben	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtzahl der Beschäftigten	254	348	-27%	79	120	55	80	209	59

BESCHÄFTIGTE NACH ART DES VERTRAGS UND GESCHLECHT

Personenzahl	31.12.2024			31.12.2023			Veränderung
	Weiblich	Männlich	Gesamt	Weiblich	Männlich	Gesamt	
Zahl der Beschäftigten	149	105	254	177	171	348	-27%
Zahl der dauerhaft Beschäftigten	148	100	248	175	163	338	-27%
Zahl der befristeten Beschäftigten	1	5	6	2	8	10	-40%
Zahl der Beschäftigten ohne garantierte Arbeitsstunden	0	0	0	0	0	0	0%
Zahl der Vollzeitbeschäftigten	97	95	192	120	157	277	-31%
Zahl der Teilzeitbeschäftigten	37	7	44	35	9	44	0%
Zahl der ruhenden Beschäftigten	15	3	18	22	5	27	-33%

In der Berichtsperiode 2023-2024 waren keine Mitarbeiter mit sonstigem Geschlecht oder keiner Geschlechtsangabe bei CA Immo beschäftigt.

BESCHÄFTIGTE NACH ART DES VERTRAGS UND REGION

Personenzahl	31.12.2024				31.12.2023				Veränderung
	AT	DE	CEE	Gesamt	AT	DE	CEE	Gesamt	
Zahl der Beschäftigten	79	120	55	254	80	209	59	348	-27%
Zahl der dauerhaft Beschäftigten	77	116	55	248	78	201	59	338	-27%
Zahl der befristeten Beschäftigten	2	4	0	6	2	8	0	10	-40%
Zahl der Beschäftigten ohne garantierte Arbeitsstunden	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Zahl der Vollzeitbeschäftigten	55	93	44	192	54	173	50	277	-31%
Zahl der Teilzeitbeschäftigten	17	19	8	44	17	23	4	44	0%
Zahl der ruhenden Beschäftigten (Dienstverhältnisse)	7	8	3	18	9	13	5	27	-33%

EINTRITTE, AUSTRITTE UND FLUKTUATION

	Anzahl Mitarbeiter		Eintritte 2024	Austritte 2024	Fluktuation in % ¹⁾ 2024	Neueinstellungen in % 2024	Veränderung absolut	Veränderung in %
	31.12.2023	31.12.2024						
Österreich	80	79	9	10	12	11	-1	-1
Deutschland	209	120	12	17	14	10	-89	-43
CEE	59	55	1	5	9	2	-4	-7
Gesamt	348	254	22	32	12	9	-94	-27

¹⁾ Fluktuation: Austritte 2024/durchschnittliche Beschäftigte 2024

Merkmale der nicht angestellten Beschäftigten in der eigenen Belegschaft des Unternehmens

Neben ihren eigenen Mitarbeitern beschäftigt CA Immo zum 31.12.2024 11 freiberufliche oder entsendete Mitarbeiter, um zeitlich begrenzte Aufgaben und Projekte zu übernehmen oder kurzfristige Personalengpässe auszugleichen. Sie repräsentierten damit einen Anteil von 4% an der Gesamtbelegschaft und werden hauptsächlich in Deutschland eingesetzt.

Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

Bei CA Immo kommt kein Kollektivvertrag zur Anwendung. Hinsichtlich der Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen ihrer Mitarbeiter lehnt sich CA Immo nicht an Tarifverträge anderer Unternehmen an. Verträge mit Fremdarbeitskräften werden ebenso wenig von Tarifvereinbarungen bestimmt.

Ein Betriebsrat besteht in Österreich und Deutschland, der in diesen Regionen jeweils 98% der Belegschaft (exkl. leitende Angestellte) repräsentiert. Konzernweit betrachtet, werden 78% der Mitarbeiter von Arbeitnehmervertretern repräsentiert. Sowohl für die österreichi-

sche als auch die deutsche Belegschaft wurden Betriebsvereinbarungen zu unterschiedlichen Belangen mit den zuständigen Arbeitnehmervertretungen geschlossen.

Diversitätsparameter

GENDER DIVERSITY

in %	Männer	Frauen
Aufsichtsrat gesamt (6)	83	17
Aufsichtsrat, Kapitalvertreter (4)	75	25
Aufsichtsrat, Arbeitnehmervertreter (2)	100	0
Vorstand (2)	100	0
Führungskräfte (49)	63	37
Mitarbeiter (203)	35	65

Der Anteil weiblicher Führungskräfte ist im Jahresvergleich 2024 und 2023 gestiegen und liegt aktuell bei 37% (Vorjahr: 33%). Im Aufsichtsrat ist eine Frau vertreten, der Frauenanteil beträgt somit 17%.

VERTEILUNG DER BESCHÄFTIGTEN NACH ALTERSGRUPPEN (BASIS: 254 PERSONEN) ¹⁾

in %			
Mitarbeiter (203) ²⁾	≤ 30 Jahre	30-50 Jahre	≥ 50 Jahre
Weiblich	4%	48%	13%
Männlich	5%	21%	9%
Gesamt	9%	69%	22%
Führungskräfte (49) ³⁾	≤ 30 Jahre	30-50 Jahre	≥ 50 Jahre
Weiblich	0%	29%	8%
Männlich	0%	43%	20%
Gesamt	0%	71%	29%
Vorstand (2)	≤ 30 Jahre	30-50 Jahre	≥ 50 Jahre
Weiblich	0%	0%	0%
Männlich	0%	50%	50%
Gesamt	0%	50%	50%
Alle Mitarbeiter (254)	19	176	59

¹⁾ Die Prozentangaben beziehen sich auf die Mitarbeiteranzahl der jeweiligen Kategorie.

²⁾ Davon 1% mit Behinderung.

³⁾ Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.

Angemessene Entlohnung

CA Immo bietet ihren Mitarbeitern konzernweit – unabhängig vom Arbeitszeitmodell – ein faires und angemessenes Entgelt, das sich an den (Branchen-) Benchmarks orientiert, sowie eine Reihe freiwilliger sozialer Zuwendungen (siehe Absatz „Erfolgsbeteiligung und soziale Zuwendungen“). Die Angemessenheit der Entlohnung wird zumindest einmal jährlich anhand von Benchmarkstudien evaluiert.

Sozialschutz

In allen Ländern, in denen CA Immo mit eigenen Mitarbeitern aktiv ist, besteht ein angemessenes öffentliches Sozialsystem, das in unterschiedlichem Ausmaß folgende Aspekte umfasst:

- Krankheit: öffentliche Gesundheitsversorgung und Krankengeld,
- Arbeitslosigkeit: Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung (Arbeitslosengeld),
- Arbeitsunfälle und Erwerbsunfähigkeit: Hilfe zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung (Invalidität)
- Elternurlaub: Familienleistungen,
- Ruhestand: Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter (Pension/Rente).

In vielen Tochterunternehmen der CA Immo-Gruppe werden den Mitarbeitern unabhängig von Alter, Geschlecht und Beschäftigungsausmaß folgende zusätzliche freiwillige betriebliche Leistungen geboten:

- Betriebliche Altersvorsorge: Standortbezogen (Deutschland, Österreich, Tschechien) sorgt CA Immo mit der Einzahlung in eine Pensionskasse für ihre Mitarbeiter vor,
- Kollektivunfallversicherung: Unsere Mitarbeiter sind konzernweit durch eine Gruppenunfallversicherung auch privat stets abgesichert,
- Kindergeld: In Deutschland bieten wir zusätzlich einen steuer- und sozialversicherungsfreien Arbeitgeberzuschuss zur Unterbringung und Betreuung von nicht schulpflichtigen Kindern an.

Menschen mit Behinderungen

Von der gesamten eigenen CA Immo-Belegschaft sind 1% Personen mit Behinderungen, davon sind 100% weiblich.

Parameter für Schulungen und Kompetenzentwicklung

DURCHSCHNITTLICHE FORTBILDUNGSDAUER NACH GESCHLECHT UND REGIONEN

		Weiterbildung in Stunden	Weiterbildung in Tagen
Österreich	Frauen	21,0	2,6
	Männer	21,5	2,7
Deutschland	Frauen	13,6	1,7
	Männer	15,6	1,9
CEE	Frauen	16,4	2,1
	Männer	27,2	3,4
Konzern	Frauen	16,7	2,1
	Männer	19,2	2,4
	Gesamt	17,7	2,2

Durchschnitt je Mitarbeiter

Bis auf jene Personen, die erst im 4. Quartal 2024 eingetreten sind, haben alle Mitarbeiter 2024 mit ihrer direkten Führungskraft ein Jahresgespräch zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition, Potenzialanalyse und persönlichen Karriereentwicklung geführt – das sind 99% der Gesamtbelegschaft (40% männlich, 58% weiblich).

Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit

Im Berichtsjahr 2024 wurden zwei Arbeitsunfälle verzeichnet. Der dadurch verursachte Ausfall betrug insge-

samt 34 Tage. Es wurden keine Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen verzeichnet.

100% der CA Immo-Mitarbeiter sind auf Grundlage gesetzlicher Anforderungen vom Programm für Sicherheit und Gesundheit in Form von regelmäßigen Überprüfungen der Arbeitsplatzsicherheit abgedeckt.

Externe Sicherheitsfachkräfte führen in allen von CA Immo selbst genutzten Büros regelmäßige Rundgänge und Prüfungen durch. Die Frequenz dieser Kontrollen orientiert sich an den nationalen gesetzlichen Vorgaben, diese liegen zwischen ein- bis viermal jährlich. Themenschwerpunkte sind u. a. Arbeitsplatzevaluierung, Brandschutz, Raumklimafaktoren sowie Alleinarbeit/Alleinarbeitsplatz. Eine intern beauftragte Person für Sicherheit je Niederlassung sorgt darüber hinaus für angenehme und sichere Arbeitsumgebungen. Im Jahr 2024 wurden an keinem CA Immo-Standort erkennbare sicherheitstechnische Mängel und daraus resultierende akute Gefahren bzw. Gefährdungen für die Belegschaft festgestellt.

Auf allen CA Immo-Baustellen werden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Eigene Mitarbeiter erhalten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen.

Parameter für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

Aus familiären Gründen (bspw. Eheschließung, Todesfall, Geburt des Kindes) gewährt CA Immo allen Mitarbeitern (100% der Gesamtbelegschaft) Sonderurlaubstage, die im Berichtsjahr von 17% der Belegschaft (davon 68% weiblich und 32% männlich) in Anspruch genommen wurden. Zusätzlich wurden insgesamt 40 Pflegefreistell-

ungstage (76% von Frauen und 24% von Männern) konsumiert. Hierfür gelten die lokalen gesetzlichen Pflegefreistellungsregelungen.

Vergütungsparameter (Gehaltsgefälle und Gesamtvergütung)

Das geschlechtsspezifische Gehaltsgefälle (Gesamtvergütung) liegt auf Führungsebene bei 2% (31.12.2023: 4%) und auf Mitarbeitererebene bei 1% (31.12.2023: 1%). Das Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Beschäftigten liegt zum Stichtag 31.12.2024 bei 1.427% (Erhebungsmethodik gemäß ESRS S1-16, AR 101).

GENDER PAY GAP ¹⁾

in %	Geschlechtsspezifisches Lohngefälle ²⁾	
	Basisvergütung	Gesamtvergütung
Aufsichtsrat gesamt	0	0
Aufsichtsrat (Kapitalvertreter)	0	0
Aufsichtsrat (Arbeitnehmervertreter)	0	0
Vorstand	-	-
Führungskräfte	6,6	2,3
Mitarbeiter	0,3	0,5

¹⁾ Die Vergütung des Aufsichtsrats ist geschlechtsunabhängig

²⁾ Erhebungsmethodik gemäß ESRS S1-16, AR 98.b

Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

Im Berichtsjahr wurden keine Vorfälle, Beschwerden oder schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten gemeldet.

UNTERNEHMENSPOLITIK

11. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

Strategien in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur

Ein verantwortungsbewusstes Unternehmensmanagement ist für CA Immo von zentraler Bedeutung. Unsere Corporate Governance stützt sich auf ein umfassendes Konzept im Sinne einer verantwortungsvollen, transparenten, nachhaltigen und wertorientierten Unternehmensführung. Vorstand, Aufsichtsrat und Führungskräfte sorgen dafür, dass diese Corporate Governance in allen Unternehmensbereichen aktiv gelebt und ständig weiterentwickelt wird, um auf verantwortungsvolle Weise mit Geschäftspartnern, Mitarbeitern, den Menschen in unserem Umfeld und unserer Umwelt umzugehen.

Durch gezielte Information sowie klare Standards und konzernweit geltende Richtlinien wollen wir unsere Mitarbeiter und Auftragnehmer auf die aus unserer Sicht relevanten Themen sensibilisieren und zur Unterstützung der Grundsätze und Initiativen von CA Immo anregen bzw. verpflichten. Folgende Richtlinien zu den Themen Corporate Governance, Compliance, Korruptionsbekämpfung und Sozialstandards sind unter Corporate Governance auf der Website der CA Immo abrufbar:

- Code of Ethics & Code of Conduct: Grundwerte- und Verhaltenskodex
- Geschäftspartner-Code of Conduct
- Anti-Korruptions-Richtlinie
- Corporate Social Responsibility („CSR“) Richtlinie
- Vergaberichtlinie
- Kapitalmarkt Compliance Richtlinie
- Geldwäscherichtlinie.

STRATEGIEN IN BEZUG AUF UNTERNEHMENSPOLITIK UND UNTERNEHMENSKULTUR

Thema/Ziel	Policy	Anwendungsbereiche	Verantwortung	Monitoring
–Unternehmenskultur	Code of Ethics & Code of Conduct: Grundwerte- und Verhaltenskodex	Eigene Tätigkeiten sowie vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette im Rahmen des Geschäftspartner Code of Conduct	Gesamtvorstand	Jährliches internes Reporting
–Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)	Code of Ethics & Code of Conduct: Grundwerte- und Verhaltenskodex, daneben Betriebsvereinbarungen	Eigene Tätigkeiten sowie vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette (offene Beschwerdeplattform für Dritte)	Gesamtvorstand	Jährliches internes Reporting
–Politisches Engagement	Code of Ethics & Code of Conduct sowie Anti-Korruptions-Richtlinie: Strikte Regulierung von Politischer Einflussnahme und Lobbytätigkeiten	Eigene Tätigkeiten	Gesamtvorstand	Jährliches internes Reporting
–Management der Beziehung zu Lieferanten	Code of Ethics & Code of Conduct sowie Vergaberichtlinie: Verpflichtung von Lieferanten im Anwendungsbereich der Vergaberichtlinie zur Einhaltung des Mindestschutzes gemäß Artikel 18 der EU-Taxonomie-Verordnung	Eigene Tätigkeiten, vorgelagerte Wertschöpfungskette	Gesamtvorstand	Jährliches internes Reporting
–Korruption und Bestechung	Code of Ethics & Code of Conduct, Vergaberichtlinie sowie Anti-Korruptions-Richtlinie: Verankerung der Null-Toleranz-Politik, Begriffsdefinitionen, strikte Vorgaben zur Verhinderung von Interessenskonflikten, strikte Vorgaben für Spenden und Geschenke	Eigene Tätigkeiten sowie vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette im Rahmen des Geschäftspartner Code of Conduct	Gesamtvorstand	Jährliches internes Reporting

CA Immo bekennt sich zu nachfolgenden Grundwerten („Code of Ethics“), die in unserem Verhaltenskodex („Code of Conduct“) und in gesonderten Richtlinien im Detail geregelt werden:

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

Diese Grundwerte sind für unsere Mitarbeiter verbindlich, Verstöße werden von CA Immo nicht geduldet. Wir streben auch an, unsere Vertragspartner hinsichtlich dieser Grundwerte vor Vertragsabschluss zu verpflichten, und die im Geschäftspartner Code of Conduct genannten gesetzlichen, ethischen und moralischen Grundsätze einzuhalten und deren Geschäftspartner und Lieferanten ebenfalls daran zu binden. Im Rahmen von Vergaben ist die Einhaltung des Mindestschutzes gemäß Artikel 18 der EU-Taxonomie-Verordnung („Minimum Social Safeguards“) essenziell (siehe dazu im Detail das Kapitel „Nachhaltige Lieferkette und Beschaffung“).

Compliance Organisation, Training und Kommunikation

Die Abteilung Corporate Office & Compliance koordiniert das Compliance Management System, entwickelt das Ethik- und Compliance-Programm auf Basis von identifizierten branchentypischen Compliance-Risiken, erstellt Richtlinien oder berät hierzu, nimmt Hinweise und Beschwerden – auch anonym – entgegen und leitet unter Einbindung der Internen Revision oder externer Berater die Aufklärung von Compliance-Themen. Sie steht diesbezüglich in engem Austausch mit den Bereichen Risikomanagement und Interne Revision. Ein Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2024 stellte diesbezüglich eine umfassende Vereinheitlichung und Konsolidierung von Richtlinien innerhalb der CA Immo dar. In enger Zusammenarbeit mit den einzelnen Fachabteilungen wurden die geltenden Richtlinien innerhalb der CA Immo umfassend

evaluiert, hinsichtlich verpflichtenden Inhalts und Mindestbestandteile vereinheitlicht sowie im Bedarfsfall überarbeitet und aktualisiert. Dies stellt sicher, dass jedem einzelnen Mitarbeiter eine umfassende und aktuelle Übersicht über die für ihn geltenden Verhaltensvorschriften zur Verfügung gestellt wird.

Die Ausrichtung des Compliance Management Systems sowie die Verabschiedung von unternehmensweit geltenden Richtlinien erfolgt im Austausch und unter Beschlussfassung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss werden regelmäßig über das Compliance Management System und diesbezügliche Änderungen informiert. Wir ermutigen unsere Mitarbeiter, Bedenken und Missstände aufzuzeigen, um frühzeitig gegensteuern zu können. Dazu gehört auch, Missstände und eingeleitete Maßnahmen transparent innerhalb der Organisation zu kommunizieren.

Darüber hinaus werden regelmäßig Schulungsmaßnahmen für Organe und Mitarbeiter von CA Immo durchgeführt. Die jährlichen Compliance Trainings umfassen alle Aspekte unseres Wertemanagements (insbesondere Anti-Korruption, Wettbewerbs- und Kartellrecht, Auftragsvergaben, Kapitalmarkt-Compliance sowie Vorgaben für die Finanzberichterstattung, Umgang mit Geschenken und Spenden bzw. Interessenskonflikten, etc.). Diese verpflichtenden Schulungen werden als Onlinetraining wie auch als Präsenzs Schulung angeboten.

Schwerpunktmäßig werden Schulungen einzelner Geschäftsabteilungen durchgeführt, die etwa hinsichtlich spezifischer Themenkomplexe wie Geldwäscherisiko oder Risiko von Korruption und Bestechung dem höchsten Risiko ausgesetzt sind. Dies betrifft die operativ tätigen Geschäftseinheiten, die direkt mit Geschäftspartnern, Mietern oder Dienstleistern in Kontakt sind (Asset Management, Investment Management und Development).

Whistleblower Programm

Um verantwortungsbewusstes Whistleblowing und einen angemessenen Schutz von Hinweisgebern zu fördern, orientiert sich CA Immo an den geltenden Gesetzen sowie internationalen Grundsätzen bzw. dem Best-Practice-Leitfaden von Transparency International. Diese Grundsätze wurden in einer mit dem Betriebsrat von CA Immo geschlossenen Betriebsvereinbarung verankert und regeln insbesondere:

- das Meldeverfahren (Zuständigkeiten für die Bearbeitung von Meldungen, Vorgehen bei Interessenskonflikten, Dokumentationsanforderungen, zeitnahe Unterrichtung des Hinweisgebers über getroffene Maßnahmen),

- die Art der Meldekanäle (elektronisches Meldesystem),
- den Schutz der Vertraulichkeit der Identität von Hinweisgebern auch bei Nichtinanspruchnahme der anonymen Meldemöglichkeit sowie DSGVO-Konformität,
- das Verbot von Repressalien,
- den Schutz von Betroffenen,
- die Qualifikation und Schulung der für die Bearbeitung zuständigen Mitarbeiter, etc.

Um sicherzustellen, dass Whistleblower angemessen vor Vergeltungsmaßnahmen geschützt werden und um ihnen potenzielle Meldungen zu erleichtern, hat CA Immo ein webbasiertes Hinweisgebersystem implementiert. Dieses System ermöglicht sowohl Mitarbeitern als auch externen Dritten, Missstände anonym und in den Sprachen jener Länder, in denen CA Immo aktiv ist, zu melden. Im Geschäftsjahr 2023 wurde das Whistleblowing-System entsprechend der Verabschiedung bzw. des In-Kraft-Tretens nationaler Umsetzungsgesetze der EU-Whistleblower-Richtlinie umfassend überprüft und notwendige Adaptierungen, so etwa in internen Prozessen wie auch von Betriebsvereinbarungen, vorgenommen. Mitarbeiter werden aktiv über ihre Melde-/Beschwerdemöglichkeiten und ihre Rechte als Hinweisgeber aufgeklärt. Insbesondere werden Mitarbeiter darüber informiert, dass redliche Hinweisgeber umfassend vor jedweden Vergeltungsmaßnahmen geschützt werden. CA Immo sieht darin die Chance, Risiken frühzeitig zu erkennen und so Sanktionen, Strafzahlungen und Reputationsschäden abwenden zu können. Zusätzlich steht intern die Abteilung Corporate Office & Compliance für Beratungsgespräche bereit. Die Hinweisgeberplattform kann über die Website von CA Immo abgerufen werden. Auch Geschäftspartner werden aktiv auf diese Möglichkeit hingewiesen.

Die Prüfung von gemeldeten Hinweisen erfolgt primär über die Abteilung Corporate Office & Compliance; im Falle eines diesbezüglichen Interessenskonfliktes von der Internen Revision. Im Bedarfsfall können auch externe Professionisten beigezogen werden, sofern dies zur Aufklärung eines Sachverhaltes geboten erscheint.

Die Information über das eingerichtete Hinweisgebersystem ist Bestandteil sämtlicher Konzernrichtlinien und wird auch im Rahmen der jährlichen Pflichtschulungen (Onboarding-Schulung für neue Mitarbeiter sowie jährliche verpflichtende Online-Schulung für sämtliche bestehende Mitarbeiter) vermittelt.

Management der Beziehungen zu Lieferanten

Wir sind uns der Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft über unsere gesamte Wertschöpfungskette hinweg bewusst – ebenso wie der Verantwortung, die CA Immo als Projektentwickler, Bauherr, Investor, Vermieter, Arbeitgeber und Auftraggeber hat. Die Einhaltung verschiedenster Anforderungen und freiwilliger Standards im Bereich Governance, Umwelt und Soziales sind für uns, unsere Auftragnehmer und Lieferanten über unsere gesamte Lieferkette hinweg verbindlich.

CA Immo hat einen umfassenden Prozess etabliert, um Zahlungsverzug und daraus folgende allfällige Einzelwertberichtigungen zu adressieren und somit negative Auswirkungen auf die Gruppe zu minimieren. So wird ein Mahnwesen mit gestaffelten Fristen und klaren Zuständigkeiten je nach Eskalationsstufe und monetärem Wert der ausstehenden Forderung etabliert, um das Risiko von Zahlungsausfällen zu minimieren und Risiken buchhalterisch korrekt zu erfassen. Die Details sind in der Richtlinie Forderungsmanagement & Einzelwertberichtigungen normiert, die primär von der Abteilung Risikomanagement verantwortet wird.

Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter) zur Anerkennung der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. Insbesondere Umwelt- und technische Standards werden von der ausschreibenden Stelle in jedem Einzelfall definiert. 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.

Prinzipien	Maßnahmen
–Umwelt- und Sozialauflagen in der CA Immo-Vergaberichtlinie	–Verpflichtung von Bau-Dienstleistern zur Einhaltung umfassender Nachhaltigkeitsstandards
–Geschäftsgebarung und Governance	–Verpflichtung im Rahmen der Vergaberichtlinie zur Einhaltung von Mindeststandards hinsichtlich Geschäftsgebarung und Governance

In Vergabeprozessen scheiden 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.

Infolge der europäischen sowie deutschen Lieferkettengesetzgebung wurde von CA Immo – auf freiwilliger Basis, da CA Immo nicht im Anwendungsbereich dieser Vorgabe liegt – ein Geschäftspartner-Code of Conduct erarbeitet. Dieser Geschäftspartner-Code of Conduct wurde im Geschäftsjahr 2024 durch den Gesamtvorstand beschlossen. CA Immo strebt vor Aufnahme von Geschäftsbeziehungen die Unterzeichnung des „Geschäftspartner-Code of Conduct“ durch den Geschäftspartner an, der jeweils Vertragsbestandteil wird. Dieser hat Gültigkeit für alle weiteren vertraglichen Regelungen mit dem jeweiligen Geschäftspartner. Eine Unterzeichnung ist insbesondere in jenen Fällen relevant, in denen der Abschluss des Vertrages gemäß der konzernweit geltenden Kompetenzordnung der Einholung der Genehmigung zumindest des Konzernvorstands bedarf sowie bei Geschäftspartnern mit hohem Risikoprofil in Bezug auf Compliance-Risiken (z. B. Sitz in Hochrisikostaat oder Bezug zu PePs (Politically Exposed Persons)). Bei Immobilientransaktionen

und vor dem Abschluss von Mietverträgen finden hinsichtlich der potenziellen Vertragspartner umfassende KYC-Checks (Know Your Customer) 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 sowie unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf den Themen Einhaltung von Menschenrechten, Gesundheit & Sicherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen. Bei Bau- und Dienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer beispielsweise auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen. Unser Beschaffungsprozess stellt zudem sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden. Unsere Bau-Dienstleister verpflichten wir u. a. zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards gemäß mind. DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).

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

Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

Die Verantwortung von Maßnahmen zur Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung obliegt zentral der Abteilung Corporate Office & Compliance, die diesbezüglich einen konzernweiten holistischen Ansatz verfolgt. Dies umfasst die Zur-Verfügungstellung eines Verhaltensleitfadens (primär über die beiden Richtlinien Code of Ethics & Conduct sowie die Anti-Korruptions-Richtlinie) sowie damit einhergehend umfassende verpflichtende Schulungen für jeden einzelnen Mitarbeiter. Richtlinien sowie deren Änderungen werden stets 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 tätigen Geschäftseinheiten, die direkt mit Geschäftspartnern, Mietern oder Dienstleistern in Kontakt sind).

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

Darüber hinaus dürfen Mitarbeiter grundsätzlich keine sozial- oder wertinadäquaten Geschenke annehmen oder anbieten. Strikt untersagt ist das Anbieten, Versprechen bzw. in Aussicht stellen oder Gewähren von Geld oder Sachzuwendungen gleich welcher Art an Amtsträger und politische Exponenten. CA Immo hat im Rahmen des Programms zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption für ihre Mitarbeiter u. a. eine detaillierte Anti-Korruptions-Richtlinie erlassen, aus der hervorgeht, welche Zuwendungen in welchem Ausmaß zulässig bzw. verboten sind. Detaillierte Regelungen zum Vorliegen von Interessenkonflikten und zum Umgang mit diesen sind daneben im Code of Ethics & Conduct detailliert geregelt. Neben grundsätzlich Pflichten (Erfassen und Bewilligung von Nebenbeschäftigungen, Organfunktionen und Gesellschafterstellungen) sind mögliche Interessenkonflikte im Anlassfall unverzüglich durch den betroffenen Mitarbeiter gegenüber der Abteilung Corporate Office & Compliance anzuzeigen.

Die Anti-Korruptions-Richtlinie enthält weiters umfassende Regelungen zum Sponsoring, zum Umgang mit Intermediären, sowie zur Regelung von politischer Einflussnahme und Lobbytätigkeiten.

Bei Verdachtsmomenten und eingegangenen Hinweisen werden Prüfungen durch die Abteilung Corporate Office & Compliance durchgeführt; im Falle eines diesbezüglichen Interessenskonfliktes durch die Interne Revision. Im

Bedarfsfall können auch externe Professionisten beigezogen werden, sofern dies zur Aufklärung eines Sachverhaltes geboten erscheint.

Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption wird der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufsichtsrats. Sämtliche operativ tätigen Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

12. PARAMETER UND ZIELE

Bestätigte Korruptions- oder Bestechungsfälle

Im Berichtsjahr 2024 gab es bei CA Immo keine Fälle von Korruption und Bestechung.

Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeiten

Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeiten sind bei CA Immo strikt reguliert. Details finden sich diesbezüglich in der Anti-Korruptions-Richtlinie, die im Geschäftsjahr 2024 vom Vorstand neu beschlossen wurde.

Zuwendungen an politische Parteien, politisch exponierte Personen, Kirchen sowie Religionsgemeinschaften (Spenden in jeglicher Form, Sachzuwendungen, etc.) sind grundsätzlich konzernweit untersagt. Dies umfasst nicht karitative Einrichtungen mit politischem oder religiösem Hintergrund, sofern der Schwerpunkt der Einrichtung auf der Förderung des Gemeinwohls liegt, wobei diesbezüglich ein umfangreicher Prüfprozess vorgelagert ist, der größtmögliche Transparenz gewährleisten soll.

Besondere Regelungen und ein umfangreiches Genehmigungsverfahren werden auch hinsichtlich der Beauftragung politiknaher Intermediäre getroffen, die grundsätzlich konzernweit untersagt ist.

Im Geschäftsjahr 2024 kam es zu keinen Spenden an politische Parteien oder politiknahe Organisationen.

Die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane der CA Immo hatten in den beiden Jahren vor dem laufenden Berichtszeitraum keine vergleichbaren Positionen in der öffentlichen Verwaltung inne.

Zahlungspraktiken

Um einen raschen und nahtlosen Rechnungslauf zu gewährleisten, hat CA Immo ein elektronisches Rechnungs-Freigabesystem eingeführt. Der Umgang mit dem System ist in der Richtlinie zum elektronischen Rechnungslauf festgelegt. Freigaben von Rechnungen erfolgen grundsätzlich durch die fachlich für die Rechnung zuständigen Mitarbeiter, wobei ab gewissen Wertgrenzen hierarchisch übergeordnete Mitglieder hinzugeschaltet werden und an der Freigabe mitwirken.

Im Falle des Überschreitens von Zahlungsfristen hat CA Immo ein umfangreiches Forderungs- und Mahnwesen mit gestaffelten Fristen und klaren Zuständigkeiten je

nach Eskalationsstufe und monetärem Wert der ausstehenden Forderung etabliert, um das Risiko von Zahlungsausfällen zu minimieren und Risiken buchhalterisch korrekt zu erfassen. Die Details sind in der Richtlinie Forderungsmanagement & Einzelwertberichtigungen normiert, die primär von der Abteilung Risikomanagement verantwortet wird.

Mit Stand 31.12.2024 sind innerhalb der CA Immo Gruppe insgesamt 38 Verfahren wegen Zahlungsverzugs anhängig. Dies betrifft auf Aktivseite 25 Verfahren (davon 10 im Erkenntnisverfahren, 11 im Insolvenzverfahren sowie 4 im Exekutionsverfahren). Auf Passivseite sind 13 Verfahren anhängig, wobei CA Immo in all diesen Fällen berechnete Einwände geltend macht.

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

	CA Immo wesentliche Themen	Kapitel im Nachhaltigkeitsbericht
Umweltbelange	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
Sozial- und Arbeitnehmerbelange	Eigene Mitarbeiter	Eigene Mitarbeiter
Achtung der Menschenrechte	Unternehmenspolitik	Eigene Mitarbeiter, Unternehmenspolitik
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Unternehmenspolitik	Unternehmenspolitik

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

	Themen	Kapitel im Nachhaltigkeitsbericht
Governance	Überwachung klimabezogener Risiken und Chancen durch den Vorstand	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
	Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
Strategie	Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Risiken und Chancen	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
	Auswirkungen von Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
	Klimaresilienz der Unternehmensstrategie	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
Risikomanagement	Prozess zur Identifizierung und Evaluierung klimabezogener Risiken	Allgemeine Angaben
	Prozesse zum Management klimabezogener Risiken	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
	Integration der oben genannten Prozesse in das allgemeine Risikomanagement	Allgemeine Angaben
Kennzahlen und Ziele	Indikatoren zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen	Klimaschutz
	CO ₂ Emissionen Scope 1, 2 und 3 und damit verbundene Risiken	Klimaschutz
	Ziele für das Management klimabezogener Risiken und Chancen	Klimaschutz

KONZERN ABSCHLUSS 2024

ONE
Frankfurt am Main

INHALT

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	130
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	131
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2024	133
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	134
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	136
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2024	139
	KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	139
	a) Informationen über die Gesellschaft	139
	b) Grundsätze der Rechnungslegung	139
	c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs	139
	d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	140
	e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	140
	f) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (fortgeführte Geschäftsbereiche)	141
	g) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (aufgegebener Geschäftsbereich)	142
	h) Konsolidierungsmethoden	143
	i) Währungsumrechnung	144
	j) Makroökonomisches Umfeld	145
	k) Klimabezogene Sachverhalte	147
	l) Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden und Ausweiskorrektur	149
	a) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat	149
	b) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	150
	c) Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden	150
	KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS	152
	2.1. Operative Segmente	152
	2.2. Mieterlöse	157
	2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	159
	2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	159
	2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	160
	2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	161
	2.7. Erlöse aus Dienstleistungen	162
	2.8. Indirekte Aufwendungen	163
	2.9. Sonstige betriebliche Erträge	163
	2.10. Abschreibungen und Wertänderungen	163
	2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	164
	2.12. Finanzergebnis	164
	2.13. Sonstiges Ergebnis	165
	2.14. Ergebnis je Aktie	165
	KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN	166
	3.1. Langfristiges Immobilienvermögen	166
	3.2. Selbst genutzte Immobilien	180
	3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	181
	3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	182
	3.5. Übrige Vermögenswerte	184

KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN	186
4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	186
4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien	187
4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	188
4.4. Festgeld und liquide Mittel	190
KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG	191
5.1. Eigenkapital	191
5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten	192
5.3. Sonstige Verbindlichkeiten	196
KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN	197
6.1. Rückstellungen	197
KAPITEL 7: STEUERN	203
7.1. Ertragsteuern	203
7.2. Ertragsteuerforderungen	207
7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten	207
7.4. Steuerrisiken	207
KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT	209
8.1. Finanzinstrumente	209
8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	211
8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten	214
KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN	220
9.1. Informationen zur Geldflussrechnung	220
9.2. Eventualforderungen, sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	224
9.3. Leasingverhältnisse	225
9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	227
9.5. Personalstand	230
9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer	230
9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	231
9.8. Liste der Konzerngesellschaften	232
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ	237
BESTÄTIGUNGSVERMERK	238
EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT	244
TABELLEN UND ANALYSEN	248

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Tsd. €	Anhangsangabe	2024	2023
Mieterlöse	2.2.	238.948	231.442
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.3.	58.434	54.648
Betriebskostenaufwand	2.3.	-68.598	-65.391
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.3.	-26.575	-27.939
Nettomietergebnis		202.209	192.759
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.4.	-2.638	-1.155
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen		25.965	131.202
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten		-14.484	-20.465
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	2.5.	11.481	110.737
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.6.	4.304	68.495
Erlöse aus Dienstleistungen	2.7.	1.850	2.794
Indirekte Aufwendungen	2.8.	-44.396	-53.155
Sonstige betriebliche Erträge	2.9.	2.032	1.635
EBITDA		174.841	322.110
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		-3.423	-5.831
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		435	-1.112
Abschreibungen und Wertänderungen	2.10.	-2.988	-6.943
Neubewertungsgewinn		30.884	13.351
Neubewertungsverlust		-230.514	-545.355
Ergebnis aus Neubewertung	2.1.	-199.630	-532.004
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.11.	18.237	-772
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		-9.540	-217.609
Finanzierungsaufwand	2.12.	-55.058	-54.460
Sonstiges Finanzergebnis	2.12.	1.833	0
Kursdifferenzen	2.12.	-1.325	-2.980
Ergebnis aus Derivaten	2.12.	-21.406	-34.414
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.12.	9.405	10.804
Finanzergebnis	2.12.	-66.550	-81.051
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-76.090	-298.659
Tatsächliche Ertragsteuer		-18.021	-42.985
Latente Steuern		27.784	105.759
Ertragsteuern	7.1.	9.762	62.774
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-66.328	-235.885
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	1.g.	50	11.404
Ergebnis der Periode		-66.279	-224.481
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		0	-17
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		-66.279	-224.465
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	2.14.	€-0,68	€-2,28
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	2.14.	€-0,68	€-2,40
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	2.14.	€0,00	€0,12

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Tsd. €	Anhangsangabe	2024	2023
Ergebnis der Periode		-66.279	-224.481
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cashflow Hedges	8.2.	-6.339	-12.623
Währungsdifferenzen		-31	53
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		2.024	4.030
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	2.13.	-4.347	-8.540
Neubewertung IAS 19	6.1.	-496	-1.071
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		162	342
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	2.13.	-334	-729
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.13.	-4.681	-9.269
Gesamtergebnis der Periode		-70.960	-233.751
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		0	-17
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		-70.960	-233.734

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2024

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2024	31.12.2023
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.1.	4.249.739	4.743.374
Immobilienvermögen in Entwicklung	3.1.	457.030	344.090
Selbst genutzte Immobilien	3.2.	5.599	10.530
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.3.	4.817	5.054
Immaterielle Vermögenswerte	3.3.	1.042	1.570
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.4.	62.649	48.009
Übrige Vermögenswerte	3.5.	67.268	102.294
Aktive latente Steuern	7.1.	4.835	5.395
Langfristiges Vermögen		4.852.979	5.260.316
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		80,5%	84,5%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	4.1.	248.411	80.454
Zum Handel bestimmte Immobilien	4.2.	3.980	18.442
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.3.	112.499	105.175
Ertragsteuerforderungen	7.2.	13.409	18.876
Festgeld	4.4.	150.365	75.063
Liquide Mittel	4.4.	646.954	663.495
Kurzfristiges Vermögen		1.175.618	961.504
Summe Vermögen		6.028.597	6.221.820
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital		774.229	774.229
Kapitalrücklagen		920.161	933.384
Sonstige Rücklagen		11.271	15.952
Einbehaltene Ergebnisse		856.441	1.000.893
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.562.101	2.724.458
Nicht beherrschende Anteile		99	98
Eigenkapital	5.1.	2.562.200	2.724.556
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		42,5%	43,8%
Rückstellungen	6.1.	21.896	21.121
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	2.355.675	2.297.623
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	40.028	32.768
Passive latente Steuern	7.1.	555.657	586.184
Langfristige Schulden		2.973.258	2.937.696
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.3.	32.035	57.802
Rückstellungen	6.1.	53.359	75.520
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	365.083	372.457
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	42.662	43.717
Schulden in Veräußerungsgruppen	4.1.	0	10.071
Kurzfristige Schulden		493.139	559.567
Summe Eigenkapital und Schulden		6.028.597	6.221.820

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Tsd. €	Anhangsangabe	2024	2023
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-76.090	-298.659
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	1.g.	50	11.404
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	2.2.	187.343	523.423
Abschreibungen und Wertänderungen	2.10.	2.988	6.943
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.g., 2.6.	-4.559	-79.976
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.12.	43.820	43.656
Kursdifferenzen	2.12.	1.325	2.980
Ergebnis aus Derivaten	2.12.	21.406	34.414
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.11.	-18.237	772
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)		-20.222	-16.765
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	2.12.	-5.777	-2.219
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	2.12.	2.049	2.624
Cashflow aus dem Ergebnis		134.095	228.598
Veränderung zum Handel bestimmte Immobilien	4.2.	13.717	17.286
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3.5., 4.3.	-19.206	-8.321
Veränderung Rückstellungen	4.1, 6.1.	-1.398	246
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	-3.059	1.529
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		-9.946	10.740
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		124.149	239.338
Investitionstätigkeit			
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	3.1.	-144.454	-139.240
Erwerb von Gesellschaften	1.e.	192	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	3.3.	-560	-1.413
Veräußerung übrige Beteiligungen	4.1.	24.437	0
Veranlagung Festgeld	4.4.	-75.000	-200.000
Rückzahlung Festgeldveranlagung	4.4.	0	200.000
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	2.6., 4.3.	122.873	329.330
Veräußerung aufgegebener Geschäftsbereich	1.g.	3.723	19.963
Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	1.f., 2.6.	14	44.087
Abfluss der liquiden Mittel bei Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	1.f., 2.6.	-8.265	-3.151
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	3.4.	-300	-300
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	3.4.	0	16
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	3.5.	-1.200	-650
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen und an sonstige gewährte Darlehen	3.5.	3.608	160
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen		-17.847	-1.266
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen		3.025	4.561
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	2.12.	-4.605	-6.234
Gezahlte Negativzinsen	2.12.	0	-178
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	2.12.	11.264	7.236
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-83.095	252.921

Tsd. €	Anhangsangabe	2024	2023
Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus der Aufnahme von Darlehen	5.2.	112.354	117.838
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	5.2.	346.325	0
Tilgung von Anleihen	5.2.	-247.028	-116.621
Erwerb von eigenen Anteilen	5.1., 5.3.	-10.876	-52.518
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	-78.173	-348.521
Einzahlung durch Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz		0	1
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz		-217	-319
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	3.5., 4.3.	15.125	35.000
Tilgung von Finanzierungen	5.2.	-155.781	-160.301
Erhaltene Zahlungen aus der Auflösung von Zinsderivaten		1.754	0
Übrige gezahlte Zinsen	2.12.	-49.795	-48.657
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9.1.	-66.312	-574.099
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-25.258	-81.840
Fonds der liquiden Mittel 1.1.		663.565	749.071
Fremdwährungskursänderungen		-297	428
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	4.1.	9.032	-4.094
Fonds der liquiden Mittel 31.12.	4.4.	647.041	663.565
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	4.4.	-87	-70
Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)	4.4.	646.954	663.495

Die CA Immo Gruppe hat sich entschieden, eine Geldflussrechnung vorzulegen, die eine Analyse aller Zahlungsströme insgesamt enthält – das heißt einschließlich sowohl fortgeführter als auch aufgegebener Geschäftsbereiche; Beträge im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich nach operativer-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind im Anhang zum aufgegebenen Geschäftsbereich angegeben.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt in 2024 -60.177 Tsd. € (2023: -57.110 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 2024 -38.069 Tsd. € (2023: -18.030 Tsd. €).

Der Gesamtbetrag der Leasingzahlungen gemäß IFRS 16 (bilanzierte bzw. aufgrund von Ausnahmen nicht bilanzierte Nutzungsrechte) beträgt in 2024 -4.617 Tsd. € (2023: -4.793 Tsd. €).

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2023		774.229	1.113.437	-128.357
Bewertung Cashflow Hedges	2.13., 8.2.	0	0	0
Währungsdifferenzen	2.13.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.13., 6.1.	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2023		0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		0	0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen		0	0	0
Erwerb eigener Anteile	5.1.	0	0	-51.695
Stand am 31.12.2023	5.1.	774.229	1.113.437	-180.053
Stand am 1.1.2024		774.229	1.113.437	-180.053
Bewertung Cashflow Hedges	2.13., 8.2.	0	0	0
Währungsdifferenzen	2.13.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.13., 6.1.	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2024		0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	5.1.	0	0	-13.224
Stand am 31.12.2024	5.1.	774.229	1.113.437	-193.277

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging-Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.573.514	26.316	-730	3.358.409	114	3.358.523
0	-8.593	0	-8.593	0	-8.593
0	0	53	53	0	53
0	0	-729	-729	0	-729
-224.465	0	0	-224.465	-17	-224.481
-224.465	-8.593	-676	-233.734	-17	-233.751
-348.521	0	0	-348.521	0	-348.521
365	0	-365	0	0	0
0	0	0	0	1	1
0	0	0	-51.695	0	-51.695
1.000.893	17.723	-1.771	2.724.458	98	2.724.556
1.000.893	17.723	-1.771	2.724.458	98	2.724.556
0	-4.316	0	-4.316	0	-4.316
0	0	-31	-31	0	-31
0	0	-334	-334	0	-334
-66.279	0	0	-66.279	0	-66.279
-66.279	-4.316	-366	-70.960	0	-70.960
-78.173	0	0	-78.173	0	-78.173
0	0	0	-13.224	0	-13.224
856.441	13.407	-2.137	2.562.101	99	2.562.200

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2024

KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

a) Informationen über die Gesellschaft

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

b) Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs

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

Folgende Symbole kennzeichnen die unterschiedlichen Inhalte der Kapitel:



Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen



Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

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

Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Gemeinschaftsunternehmen at equity
Stand 1.1.2024	123	22
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-5	0
Verkäufe von Gesellschaften	-1	0
Stand 31.12.2024	117	22
davon ausländische Gesellschaften	106	22

 **Zeitpunkt einer Erst- bzw. Entkonsolidierung**

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

 **Konsolidierung**

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

e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe erwarb bzw. gründete im Geschäftsjahr 2024 keine Gesellschaftsanteile.

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

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

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

f) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2024 und 2023 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Jahr	Beteiligung %	Konsolidierungsart vor Anteilsveränderung	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs-stichtag
TM IMMO d.o.o., Belgrad	2023	100	Vollkonsolidiert	34.441	31.05.2023
Summe verbundene Unternehmen	2023			34.441	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH, Frankfurt	2024	100	Vollkonsolidiert	0	31.01.2024
Summe verbundene Unternehmen	2024			0	

Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt in 2024 bzw. in 2023 über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt 2024	Gesamt 2023
Immobilienvermögen	0	41.235
Sonstige Aktiva	1.345	608
Liquide Mittel	8.265	3.151
Steuerabgrenzungen	8	-2.185
Rückstellungen	-7.225	-50
Übrige Verbindlichkeiten	-2.031	-1.501
Finanzverbindlichkeiten	-1.504	-329
Nettoveränderung vor Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-1.142	40.929
Forderungen der verkauften Gesellschaft gegenüber CA Immo Gruppe	1.142	0
Verbindlichkeiten der verkauften Gesellschaft gegenüber CA Immo Gruppe	0	-9.011
Nettoveränderung	0	31.918

Die offenen Beträge gegenüber den verkauften Gesellschaften sowie die Veräußerungspreise für die Verkäufe in 2024 bzw. 2023 wurden im jeweiligen Kalenderjahr zur Gänze bezahlt.

g) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (aufgegebener Geschäftsbereich)

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs (Verkauf Rumänien 2022) setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Tsd. €	2024	2023
Nettomietergebnis	0	0
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	48	3.700
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	2	7.704
Ergebnis aus Verkauf von zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	50	11.404
EBITDA	50	11.404
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	50	11.404
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	50	11.404
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,00	0,12

Die Konzerngeldflussrechnung beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Zahlungen aus Kaufpreisforderungen in Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich (Rumänien) und stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Tsd. €	2024	2023
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.723	19.963
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Netto - Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	3.723	19.963

h) Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

Gemeinschaftsunternehmen

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

Equity-Methode

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

Ausleihungen

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zugangs dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der

Effektivzinsmethode und Berücksichtigung von allfälligen Wertminderungen gem. IFRS 9. Grundsätzlich bewertet die CA Immo Gruppe Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen gemeinsam mit dem Eigenkapitalanteil an diesen Gesellschaften, weil die Ausleihungen als Teil der Nettoinvestition betrachtet werden. Sofern das Eigenkapital der nach der Equity-Methode bilanzierten Gesellschaften negativ wird, werden die als Teil der Nettoinvestition betrachteten Ausleihungen im Ausmaß des noch nicht erfassten weiteren Verlusts abgewertet.

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

Übrige Beteiligungen

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

i) Währungsumrechnung

Geschäftstransaktionen in fremder Währung

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

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

		Ankauf 31.12.2024	Verkauf 31.12.2024	Ankauf 31.12.2023	Verkauf 31.12.2023
Schweiz	CHF	0,9339	0,9467	0,9197	0,9325
USA	USD	1,0367	1,0467	1,1028	1,1128

Umrechnung von Abschlüssen von Gesellschaften in fremder Währung

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

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

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2024	Durchschnittskurs 2024	Stichtagskurs 31.12.2023	Durchschnittskurs 2023
Polen	PLN	4,2730	4,3042	4,3480	4,5284
Serbien	RSD	117,0149	117,0744	117,1737	117,2456
Tschechien	CZK	25,1850	25,1558	24,7250	23,9713
Ungarn	HUF	410,0900	397,3333	382,7800	380,5333



Bestimmung der funktionalen Währung

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

Funktionale Währung: Immobilienobjektgesellschaften

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

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

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

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

Funktionale Währung: Verwaltungsgesellschaften

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

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

j) 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 das Geschäftsmodell

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 ist die CA Immo Gruppe im mittelfristigen historischen Vergleich nach wie vor von höheren Finanzierungskosten betroffen. Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnete der Markt für unbesicherte Kapitalmarktfinanzierungen durch Immobilienunternehmen einen deutlichen Zuwachs im Vorjahresvergleich. So emittierte auch die CA Immo Gruppe Ende Oktober 2024 erfolgreich einen nicht nachrangigen, unbesicherten, fix verzinsten Green Bond über 350 Mio. € mit einer Laufzeit von 5,5 Jahren und einem jährlichen Kupon von 4,25%.

Entwicklungsprojekte können oftmals mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden sein. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der Baukosten Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in den Vorjahren führte zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der Immobilienwerte. Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf die Transaktionsmärkte sowie auf die Marktbewertung des Unternehmens aus.

Going Concern

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

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 der letzten Jahre 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 Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Konsumenten- und Investorenklima rasch den neuen Gegebenheiten anpassen kann, was zu einer erhöhten Marktvolatilität in Kombination mit der beobachtbaren, stark reduzierten Marktliquidität einhergehen kann.

Die Auswirkungen der geopolitischen Entwicklungen sowie die Auswirkungen der Entwicklung der Aktien- und Finanzmärkte auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe können nicht abschließend beurteilt werden und werden laufend evaluiert.

Financial Covenants

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

Die Bankfinanzierungen, Anleihen und Schuldscheine in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants, die teilweise bei Verletzung zur vorzeitigen Kündigung bzw. Teilfälligkeit durch den Gläubiger berechtigen und teilweise lediglich Beschränkungen hinsichtlich weiterer Fremdkapitalaufnahmen auferlegen. Bei den Financial Covenants handelt es sich bei Bestandsimmobilien im Wesentlichen um Kennzahlen wie den Verschuldungsgrad (Loan-to-Value-Ratios („LTV“)), d. h., das Verhältnis zwischen Darlehensbetrag und dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie, die Zinsdeckung (Interest Service Coverage Ratio („ISCR“)), d. h., das Verhältnis zwischen Mieteinnahmen und Zinsaufwendungen und die Schuldendienstdeckung (Debt Service Coverage Ratio („DSCR“)), d. h., das Verhältnis zwischen Mieteinnahmen und Schuldendienst einer Periode bzw. die Schuldenrendite (Debt Yield („DY“)), d. h., das Verhältnis zwischen Nettomieteinnahmen zur Kreditsumme. Für Immobilien in der Entwicklung sind die relevanten Kennzahlen „Loan to Cost“ (LTC), d. h., das Verhältnis zwischen dem Fremdkapitalbetrag und den gesamten Projektkosten, und eine entwicklungspezifische Zinsdeckungsquote (die das Verhältnis zwischen den geplanten zukünftigen Mieteinnahmen und den Zinsaufwendungen darstellt). Zusätzlich gibt es bei einer revolvingierenden Kreditfazilität der Gruppe zwei weitere Auflagen: die besicherte Bonitätsquote (Verhältnis der gesamten besicherten Verschuldung zum Wert der Immobilien) und das Verhältnis von unbelasteten Vermögenswerten zu unbesicherter Nettoverschuldung.

Aufgrund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu Verletzungen vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants, wie zum Beispiel DSCR, DY, LTV, LTC) kommt. Covenant Verletzungen bei besicherten Objekten sind aufgrund weiterer Marktwertkorrekturen, ungeplanten Leerständen und Mietausfällen durchaus möglich. Das vierteljährliche, interne Covenant Testing auf Einzelobjektbasis ist die Grundlage eines proaktiven Handelns gegenüber den Finanzierungspartnern. Die Verletzung der Bond Covenants erscheint aus heutiger Sicht unwahrscheinlich. Zum Stichtag 31.12.2024 wurden keine Financial Covenants der CA Immo Gruppe verletzt.

k) Klimabezogene Sachverhalte

Das ESG-Engagement der CA Immo Gruppe umfasst Ziele, entsprechende Strategien und Maßnahmen zur Zielerreichung, umfassendes 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.

Das in der Unternehmensstrategie verankerte Bekenntnis zur Nachhaltigkeit wird auch im Vergütungsmodell von CA Immo Gruppe umgesetzt. Die Leistung des Vorstands wird sowohl nach finanziellen als auch nach nicht-finanziellen Kriterien, die sozialen Interessen, Umwelt- und Governance-Themen („ESG“-Themen) beinhalten, bewertet.

Basierend auf der von 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 wie untenstehend aufgeführt.

Im Rahmen der ESRS E1 (European Sustainability Reporting Standards) wird das wesentliche Thema des Klimawandels behandelt. 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.

Ergänzt wird das Thema Klimawandel um die Aspekte Klimaschutz und Energie (Übergangsrisiken). In diesem Kontext können 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. 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.

Der CO₂-Fußabdruck der CA Immo Gruppe ist Großteils getrieben vom Energieverbrauch für die Heizung, Kühlung und sonstige Elektrifizierung unserer Bestandsgebäude.

Wesentliche Hebel zur Erreichung einer Emissionsreduktion sind somit: Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen, Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude, Ausstieg aus fossilen Brennstoffen (Gas- und Ölheizungen), Reduktion der verbauten Emissionen, Verkauf von Gebäuden und Mietereinbindung.

Ende Februar veröffentlichte die Europäische Kommission ein neues Paket von Vorschlägen zur Vereinfachung der EU-Vorschriften - einschließlich Änderungen der CSRD, CSDDD und EU-Taxonomie (Omnibus-Vorschläge). Diese Änderungen wurden in diesem Bericht nicht berücksichtigt.

Risikoanalyse

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 Übergangsriskiken 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 Mitgliedsstaaten 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-Emissionshandelssystem 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 Dekarbonisierungs-Benchmark 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.

Transitorische Risikofaktoren für die langfristige Vermarktbarkeit und Wertstabilität von Gebäuden sind somit u. a.:

- die Nutzung fossiler Brennstoffe (Gas- oder Ölheizung): Zum Stichtag 31.12.2024 verfügten von den insgesamt 51 Bestandsgebäuden (exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5) 33 über eine Fernwärme-Heizung, 13 über eine Gasheizung, zwei Gebäude über Wärmepumpen und drei Gebäude verfügten über keine Heizung,
- ein hoher Anteil an Gebäuden mit Energieeffizienzklasse D-H: CA Immo evaluiert quartalsweise die Energieausweise der Bestandsgebäude. Zum Stichtag 31.12.2024 verfügten von den insgesamt 51 Bestandsgebäuden (exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5) 61% über eine Energieeffizienzklasse A, B oder Top 15% Bewertung.

Auswirkungen auf das Geschäftsmodell

Maßnahmen zur Dekarbonisierung und Anpassung an den Klimawandel werden im Zuge des strategischen Kapitalrotationsprogramms kontinuierlich umgesetzt – von der Entwicklung energieeffizienter Gebäude für den eigenen Bestand bis hin zum gezielten Verkauf von in Bezug auf Energie und CO₂-Emissionen ineffizienten, älteren Gebäuden, bei denen eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Die Kosten für diese Maßnahmen werden für die einzelnen Gebäude laufend evaluiert und in der CapEx-Planung berücksichtigt. Im Jahr 2024 wurden insgesamt rund 80 Mio. € in ein Sanierungs- und zwei Neubauprojekte investiert, die Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel beinhalten.

Die oben beschriebenen Klimarisiken und deren Analyse sind mit den kritischen klimabezogenen Annahmen in den Abschlüssen vereinbar. Grundsätzlich sind versicherbare Risiken im üblichen Umfang versichert. Zum Stichtag 31.12.2024 geht die CA Immo Gruppe davon aus, dass die identifizierten Klimarisiken keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Bewertungen, Cash-Flow-Prognosen, Rückstellungen oder sonstige finanzielle Leistungsindikatoren) der CA Immo Gruppe haben.

Die mit dem Vermögenswert verbundenen Nachhaltigkeits- und ESG-Risiken und Chancen, wie auch andere Immobilienmerkmale, werden, so weit möglich, implizit in den angewandten Bewertungsannahmen berücksichtigt. Zum Bewertungsstichtag lagen keine hinreichenden Marktdaten vor, welche einen expliziten quantifizierbaren Ansatz zulassen würden. Daher wurden ESG-bezogenen Eigenschaften der Immobilie implizit in den Bewertungsansätzen einbezogen, basierend auf der Wahrnehmung des Miet- und Investmentmarktes.

l) Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden und Ausweiskorrektur

a) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat

Im Geschäftsjahr 2024 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden.

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Anhangangaben zu Supplier Finance Arrangements	1.1.2024 ¹⁾
Änderungen an IAS 1	- Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig - Langfristige Schulden mit Covenants	1.1.2024 ¹⁾
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einer Sale und Leaseback-Transaktion	1.1.2024 ¹⁾

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Die Änderungen an IAS 1 haben zu ausführlicheren Anhangangaben betreffend bestehender Financial Covenants bei verzinslichen Verbindlichkeiten geführt, die in Konzernabschluss aufgenommen wurden.

Aus den erstmaligen Anwendungen der anderen Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen für die CA Immo Gruppe.

b) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten¹⁾
Änderungen an IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	1.1.2025 ¹⁾
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	1.1.2026 ²⁾
Jährliche Verbesserungen an den IFRS	Diverse kleinere Klarstellungen zu IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7	1.1.2026 ²⁾
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	1.1.2027 ²⁾
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	1.1.2027 ²⁾

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

²⁾ Zum Bilanzstichtag noch nicht von der EU übernommen. Das Datum des Inkrafttretens lt. EU-Verordnung kann von jenem lt. IASB abweichen.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden von der CA Immo Gruppe nicht frühzeitig angewendet.

Die CA Immo Gruppe ist dabei, die Auswirkungen von IFRS 18 Darstellung und Angaben im Abschluss zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf die Struktur der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern Geldflussrechnung und die zusätzlichen Angaben, die für vom Management definierte Leistungskennzahlen erforderlich sind.

Die CA Immo Gruppe erwartet aus der erstmaligen Anwendung der anderen Standards keine wesentlichen Auswirkungen.

c) Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden

Es gab keine Änderungen von Rechnungslegung bzw. Berechnungsmethoden.

KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS

2.1. Operative Segmente

Tsd. €			Deutschland	Österreich
2024	Bestand	Sonstige Immobilien	Summe	Bestand
Mieterlöse	132.084	2.077	134.161	20.043
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	474	27	501	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.486	34	20.520	5.163
Betriebskostenaufwand	-23.631	-289	-23.920	-6.214
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-10.005	-280	-10.285	-2.592
Nettomietergebnis	119.409	1.567	120.977	16.399
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-2.892	-2.892	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	47.331	47.331	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	403	4.637	5.040	-3.268
Erlöse aus Dienstleistungen	1.438	6.786	8.224	0
Indirekte Aufwendungen	-12.978	-11.554	-24.532	-628
Sonstige betriebliche Erträge	291	1.832	2.123	1.557
EBITDA	108.563	47.708	156.271	14.061
Abschreibungen und Wertänderungen	-145	7.453	7.308	-3
Ergebnis aus Neubewertung	-67.437	-20.447	-87.885	-11.360
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	40.981	34.713	75.694	2.697

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Immobilienhandel	0	60.842	60.842	0
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	338	18.707	19.045	80.996
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	338	79.548	79.886	80.996
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.486	34	20.520	5.163
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	10.353	10.353	0
Erlöse aus Dienstleistungen	1.438	6.786	8.224	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	21.924	17.173	39.097	5.163
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	22.263	96.721	118.983	86.159

31.12.2024

Immobilienvermögen ¹⁾	2.923.529	576.394	3.499.923	255.639
Sonstiges Vermögen	550.103	734.564	1.284.668	29.572
Aktive latente Steuern	1.129	3	1.132	0
Segmentvermögen	3.474.762	1.310.961	4.785.722	285.211
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.484.828	453.662	1.938.490	59.195
Sonstige Schulden	40.686	145.690	186.376	4.234
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	480.088	75.207	555.295	15.823
Schulden	2.005.603	674.559	2.680.161	79.252
Eigenkapital	1.469.159	636.402	2.105.561	205.959
Investitionen ²⁾	22.539	85.684	108.222	3.856

¹⁾Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

²⁾Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 2.503 Tsd. € (31.12.2023: 15.884 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

	Osteuropa Kernregionen	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung	Summe
	Bestand	Bestand		Consolidierung	
	58.843	27.244	240.290	0	238.948
	0	0	501	0	0
	21.032	11.739	58.453	0	58.434
	-23.659	-15.035	-68.828	0	-68.598
	-7.036	-6.241	-26.154	0	-26.575
	49.179	17.707	204.262	0	202.209
	0	0	-2.892	0	-2.638
	0	0	47.331	0	11.481
	1.998	0	3.770	0	4.304
	247	0	8.471	7.681	1.850
	-8.184	-3.987	-37.331	-24.850	-44.396
	7	53	3.739	301	2.032
	43.247	13.773	227.351	-16.868	174.841
	-203	-27	7.074	-498	-2.988
	-30.217	-70.167	-199.630	0	-199.630
	0	0	0	0	18.237
	12.826	-56.421	34.795	-17.366	-9.540

	0	0	60.842	0	25.965
	23.900	0	123.941	0	123.941
	23.900	0	184.783	0	149.905
	21.032	11.739	58.453	0	58.434
	0	0	10.353	0	0
	247	0	8.471	7.681	1.850
	21.278	11.739	77.277	7.681	60.284
	45.178	11.739	262.059	7.681	210.189

	960.910	361.848	5.078.320	313	4.964.758
	106.074	36.778	1.457.092	822.072	1.059.003
	3.135	569	4.835	11.000	4.835
	1.070.118	399.195	6.540.247	833.385	6.028.597
	376.763	146.568	2.521.016	1.338.951	2.720.758
	29.185	16.340	236.137	16.462	157.946
	31.999	6.465	609.582	0	587.692
	437.948	169.373	3.366.735	1.355.413	3.466.397
	632.170	229.821	3.173.511	-522.028	2.562.200
	17.712	11.728	141.518	398	140.158

Tsd. €			Deutschland	Österreich
2023	Bestand	Sonstige Immobilien	Summe	Summe
Mieterlöse	100.762	20.718	121.479	22.600
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	661	21	681	89
Weiterverrechnete Betriebskosten	15.753	3.186	18.939	6.579
Betriebskostenaufwand	-17.043	-5.864	-22.907	-7.892
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.842	-3.988	-10.829	-2.936
Nettomietergebnis	93.291	14.072	107.363	18.441
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-1.607	-1.607	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	123.289	123.289	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	10.041	36.698	46.739	21.258
Erlöse aus Dienstleistungen	1.690	6.105	7.795	0
Indirekte Aufwendungen	-11.417	-19.893	-31.310	-648
Sonstige betriebliche Erträge	1.266	2.460	3.726	25
EBITDA	94.871	161.125	255.996	39.075
Abschreibungen und Wertänderungen	-189	-20.532	-20.721	-3
Ergebnis aus Neubewertung	-293.423	-118.663	-412.085	-33.023
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-198.740	21.930	-176.810	6.050

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Immobilienhandel	0	146.367	146.367	0
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	87.827	96.441	184.268	123.524
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	87.827	242.808	330.635	123.524
Weiterverrechnete Betriebskosten	15.753	3.186	18.939	6.579
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	11.962	11.962	0
Erlöse aus Dienstleistungen	1.690	6.105	7.795	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	17.443	21.252	38.696	6.579
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	105.271	264.060	369.330	130.102

31.12.2023

Immobilienvermögen ¹⁾	2.212.346	1.298.377	3.510.723	346.768
Sonstiges Vermögen	433.954	789.707	1.223.661	84.153
Aktive latente Steuern	1.501	108	1.609	0
Segmentvermögen	2.647.801	2.088.192	4.735.993	430.921
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.011.706	738.424	1.750.130	89.314
Sonstige Schulden	24.510	231.474	255.984	17.168
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	385.638	221.342	606.980	27.363
Schulden	1.421.854	1.191.240	2.613.094	133.845
Eigenkapital	1.225.947	896.952	2.122.899	297.076
Investitionen ²⁾	9.963	119.521	129.484	2.483

	Osteuropa Kernregionen	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung	Summe
	Bestand	Bestand		Consolidierung	
	59.256	29.936	233.271	0	231.442
	0	0	771	0	0
	19.881	9.257	54.657	0	54.648
	-21.903	-13.021	-65.723	0	-65.391
	-6.766	-7.558	-28.089	0	-27.939
	50.468	18.614	194.886	0	192.759
	0	0	-1.607	0	-1.155
	0	0	123.289	0	110.737
	14	-716	67.295	0	68.495
	188	0	7.983	8.438	2.794
	-7.870	-4.215	-44.043	-25.638	-53.155
	10	129	3.890	414	1.635
	42.810	13.812	351.693	-16.786	322.110
	-404	-45	-21.172	-569	-6.943
	-36.405	-50.491	-532.004	0	-532.004
	0	0	0	0	-772
	6.001	-36.723	-201.483	-17.355	-217.609
	0	0	146.367	0	131.079
	72	69.487	377.351	0	377.351
	72	69.487	523.718	0	508.429
	19.881	9.257	54.657	0	54.648
	0	0	11.962	0	123
	188	0	7.983	8.438	2.794
	20.070	9.257	74.601	8.438	57.566
	20.142	78.744	598.319	8.438	565.995
	1.000.635	420.796	5.278.921	401	5.159.044
	79.290	48.455	1.435.559	776.814	1.057.381
	3.773	20	5.402	20.570	5.395
	1.083.698	469.271	6.719.883	797.786	6.221.820
	427.424	144.926	2.411.793	1.327.497	2.670.080
	28.785	18.981	320.919	15.087	183.197
	27.684	12.909	674.936	882	643.986
	483.893	176.816	3.407.648	1.343.465	3.497.263
	599.805	292.455	3.312.235	-545.680	2.724.556
	18.380	12.162	162.510	595	148.893

Segmentinformation

Die Geschäftssegmente erzielen Umsatz- und sonstige Erlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, aus dem Verkauf von Immobilien sowie aus Dienstleistungen. Die Umsatz- und sonstige Erlöse werden jenem Land und Segment zugerechnet, in dem die Immobilie oder die Dienstleistungsgesellschaft gelegen ist. Die Marktüblichkeit der Transaktionen zwischen den Geschäftssegmenten wird laufend dokumentiert und überwacht.

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

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

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

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

 Die Identifizierung der Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen, die regelmäßig vom Gesamtvorstand des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Die einzelnen Liegenschaften werden auf Grundlage von geographischen Gebieten zu Regionen und auf Grundlage des Entwicklungsstands der Immobilien nach Bestand und sonstige Immobilien zu berichtenden Geschäftssegmenten zusammengefasst. Die Bildung der Regionen erfolgte überwiegend aufgrund von Beurteilungen der Marktdynamik bzw. des Risikoprofils, die im Wesentlichen die wirtschaftlichen Merkmale prägen. Da die von IFRS 8 vorgeschriebene Vergleichbarkeit von „Produkten“ und „Produktionsprozessen“ zur Zusammenfassung zu einem Segment nach Einschätzung der CA Immo Gruppe nicht gegeben sind, werden diese separat in den Segmenten Bestand und sonstige Immobilien berichtet.

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

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

Die Gemeinschaftsunternehmen werden mit 100% aller Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in der Segmentberichterstattung gezeigt. Anpassungen aufgrund des Einbezuges in die CA Immo Gruppe werden in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ ausgewiesen.

In den Segmenten Osteuropa Kernregionen und übrige Regionen befindet sich folgender Anteil des Immobilienvermögens und werden folgende Mieterlöse erwirtschaftet:

	Tsd. €	2024 Anteil in %	Tsd. €	2023 Anteil in %
Mieterlöse Osteuropa Kernregionen				
Polen	32.395	55,1%	33.228	56,1%
Tschechien	26.448	44,9%	26.028	43,9%
Summe Mieterlöse Osteuropa Kernregionen	58.843	100,0%	59.256	100,0%
Buchwert Immobilienvermögen Osteuropa Kernregionen				
Polen	492.220	51,2%	536.145	53,6%
Tschechien	468.690	48,8%	464.490	46,4%
Summe Buchwerte Immobilienvermögen Osteuropa Kernregionen	960.910	100,0%	1.000.635	100,0%
Mieterlöse Osteuropa übrige Regionen				
Ungarn	23.430	86,0%	24.158	80,7%
Serbien	3.813	14,0%	5.778	19,3%
Summe Mieterlöse Osteuropa übrige Regionen	27.244	100,0%	29.936	100,0%
Buchwert Immobilienvermögen Osteuropa übrige Regionen				
Ungarn	328.031	90,7%	381.851	90,7%
Serbien	33.816	9,3%	38.945	9,3%
Summe Buchwerte Immobilienvermögen Osteuropa übrige Regionen	361.848	100,0%	420.796	100,0%

2.2. Mieterlöse

Tsd. €	2024	2023
Laufende Mieterlöse	213.142	209.789
Bedingte Mieterlöse	1.943	1.694
Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten	10.012	10.205
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	12.354	8.557
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	1.497	1.197
Mieterlöse	238.948	231.442

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2024	Deutschland		Österreich		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	118.411	89,2%	14.997	74,8%	58.835	100,0%	27.244	100,0%	219.487	91,9%
Hotel	9.264	7,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	9.264	3,9%
Geschäft	0	0,0%	5.046	25,2%	0	0,0%	0	0,0%	5.046	2,1%
Sonstige	5.143	3,9%	0	0,0%	8	0,0%	0	0,0%	5.151	2,2%
Mieterlöse	132.818	100%	20.043	100%	58.843	100%	27.244	100%	238.948	100%

2023	Deutschland		Österreich		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	104.994	87,8%	17.017	75,3%	59.248	100,0%	29.936	100,0%	211.194	91,4%
Hotel	8.803	7,4%	752	3,3%	0	0,0%	0	0,0%	9.554	4,1%
Geschäft	0	0,0%	4.832	21,4%	0	0,0%	0	0,0%	4.832	2,1%
Sonstige	5.853	4,9%	0	0,0%	8	0,0%	0	0,0%	5.862	2,5%
Mieterlöse	119.650	100%	22.600	100%	59.256	100%	29.936	100%	231.442	100%

Die CA Immo Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Kein Mietvertrag mit einem Bestandsnehmer umfasst mehr als 10% der gesamten Mieterlöse (2023: ebenso).

§ Mieterlöse gemäß IFRS 16 werden linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt erfasst. Anreizvereinbarungen wie z. B. Mietaufstellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder sonstige Verpflichtungen gegenüber dem Mieter, sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt eine lineare Verteilung der Anreizvereinbarungen auf die zu erwartende vertragliche Gesamt- bzw. Restlaufzeit. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt erfasst. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Mieterlöse beinhalten auch Komponenten der Betriebskostenabrechnungen, wo die CA Immo Gruppe gegenüber dem Mieter keine separate Leistung erbringt, die der Mieter aber zu ersetzen hat (beispielsweise Grundsteuern, Gebäudeversicherungen, Fruchtgenussrechte), diese Komponenten werden als „Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten“ ausgewiesen.

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

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

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

2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2024	2023
Weiterverrechnete Betriebskosten	58.434	54.648
Betriebskostenaufwand	-68.598	-65.391
Eigene Betriebskosten	-10.164	-10.743
Instandhaltungsaufwand	-6.620	-7.458
Vermittlungshonorare	-6.311	-5.684
Forderungsausfälle und Veränderung Einzelwertberichtigungen	-153	79
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	-13.493	-14.876
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-26.576	-27.939
Gesamt	-36.740	-38.682

Der Posten „Betriebskostenaufwand“ stellt jene Teile des Betriebskostenaufwandes dar, welche aufgrund vertraglicher Regelungen im Mietvertrag oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften den Mietern weiterverrechnet werden können. Diese beinhalten nur Komponenten der Betriebskostenabrechnung, für die der Mieter eine separate Leistung erhält, im Wesentlichen Heizung/Gas 8.847 Tsd. € (2023: 10.699 Tsd. €), Strom/Beleuchtung 17.390 Tsd. € (2023: 14.036 Tsd. €) und Wartungskosten 13.073 Tsd. € (2023: 10.277 Tsd. €).

Der Posten „Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand“ enthält gemäß IFRS 16 Aufwendungen aus Nichtleistungskomponenten. Dies sind Komponenten der Betriebskostenabrechnung, für die der Mieter keine separate Leistung erhält. Dies betrifft im Wesentlichen Aufwendungen aus Grundsteuern und Gebäudeversicherungen und diese betragen in 2024 10.803 Tsd. € (2023: 11.164 Tsd. €).

§ Betriebskosten, welche der CA Immo Gruppe für an Dritte vermietete Immobilien entstehen und die eine separate Leistungsverpflichtung (Nichtleasingkomponente) der CA Immo Gruppe gegenüber den Mietern auslöst, werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ dargestellt. Die CA Immo Gruppe ist für die Betriebskosten auf Basis einer Analyse (primäre Leistungsverantwortung, Vorratsrisiko, Preissetzungskompetenz) als Prinzipal anzusehen, weil sie die Verantwortung für die Leistungserbringung hat und im Falle von Leistungsstörungen der direkte Ansprechpartner ist. Der Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ beinhaltet nur Nichtleasingkomponenten, die in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallen.

2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2024	2023
Aufwendungen langfristiges Immobilienvermögen	-2.351	-946
Aufwendungen kurzfristiges Immobilienvermögen	-287	-210
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.638	-1.155

2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen

Tsd. €	2024	2023
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	25.965	131.079
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	0	123
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	25.965	131.202
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-14.484	-20.465
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	11.481	110.737

In 2023 wurde im Wesentlichen das Grundstück Langes Land in München verkauft.

2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Tsd. €	Deutsch- land	Österreich	Osteuropa Kern- regionen	2024	Deutsch- land	Österreich	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2023
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	302	0	0	302	441	0	72	34.387	34.900
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	-31.918	-31.918
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	0	0	0	0	0	0	-1.564	-1.564
Veränderung nachträgliche Kosten und Nebenkosten	496	0	0	496	45	0	-59	-170	-184
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)	798	0	0	798	486	0	14	735	1.235
Erlöse aus Immobilienverkauf	18.743	80.996	23.900	123.639	183.827	123.524	0	35.100	342.451
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	-15.294	-80.400	-20.000	-115.695	-124.716	-100.370	0	-34.629	-259.715
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	-148	-3.336	-1.389	-4.873	1.169	0	0	-1.324	-155
Veränderung nachträgliche Kosten und Nebenkosten	951	-241	-276	434	-14.027	-1.036	0	-258	-15.321
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)	4.252	-2.981	2.235	3.506	46.253	22.117	0	-1.111	67.260
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	5.050	-2.981	2.235	4.304	46.739	22.117	14	-376	68.495

Die CA Immo Gruppe hat in 2024 drei Objekte in Deutschland, zwei in Österreich und ein Objekt in Osteuropa Kernregionen verkauft (asset deals).

Das in 2023 erzielte Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal) betraf mit 67.324 Tsd. € die zum 31.12.2022 als zur Veräußerung gehaltenen Liegenschaften Hamburger Bahnhof und die Rieckhallen in Berlin sowie die Immobilie Rennweg/Mechelgasse in Wien.

In 2023 hatte die CA Immo Gruppe auch Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen verkauft, die teilweise selbst genutzt wurden. Im Zusammenhang mit den Sale-and-lease-back-Vereinbarungen wurden die Erlöse aus den jeweiligen Immobilienverkäufen anteilig in Höhe von insgesamt 1.543 Tsd. € reduziert.

§ Immobilienverkaufserlöse

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

- die CA Immo Gruppe keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsgewalt über den Verkaufsgegenstand zurückbehält (Kontrolle),
- die Höhe der Erlöse und der im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass der CA Immo Gruppe der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

Langfristige abgegrenzte, im Voraus erhaltene Einnahmen werden im Zugangszeitpunkt mit dem Barwert erfasst und bei der Folgebewertung mit einem frist- und risikogerechten Marktzins aufgezinst. Der Aufzinsungsbetrag ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen.

§ Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Gemäß IAS 40 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Quartalsstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Bewertungsänderungen grundsätzlich als Neubewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Wenn Immobilienvermögen veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr bis dahin realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und gemeinsam mit dem sonstigen Abgangserfolg als Verkaufsergebnis gezeigt.

2.7. Erlöse aus Dienstleistungen

Tsd. €	2024	2023
Umsatzerlöse aus Fertigungsaufträgen	0	78
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	1.638	2.508
Managementenerlöse	212	209
Erlöse aus Dienstleistungen	1.850	2.794

§ Erlösrealisierung gem. IFRS 15

Erlöse sind gemäß IFRS 15 zu erfassen, wenn durch die Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung auf einen Kunden eine Leistungsverpflichtung erfüllt wurde. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt. Die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung wird in der Regel zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen. Liegt eines der folgenden Kriterien vor, so findet eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung statt:

- dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während diese erbracht wird;
- durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt oder verbessert (z.B. unfertige Leistung) und der Kunde erlangt die Verfügungsgewalt über den Vermögenswert, während dieser erstellt oder verbessert wird; oder
- durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt, der keine alternativen Nutzungsmöglichkeiten aufweist, und ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistungen besteht.

Wird eine Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum erfüllt, so ist gemäß IFRS 15 der Transaktionspreis sowie die Vertragserfüllungs- und erlangungskosten, in Verbindung mit diesem Vertrag, entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag als Erlös bzw. Aufwand der Periode zu erfassen. Die cost-to-cost Methode wird in der CA Immo Gruppe zur laufenden Beurteilung und zum Monitoring der Bauprojekte verwendet und stellt eine verlässliche Methode zur Ermittlung des Leistungsfortschritts dar. Dabei wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen fortschrittsrelevanten Auftragskosten bzw. Baukosten, zu den geschätzten Auftragsgesamtkosten bzw. Baugesamtkosten (cost-to-cost Methode) ermittelt.

§ Erlöse aus Dienstleistungsverträgen

Eine Dienstleistung ist eine nach Zeiteinheiten abzugeltende Leistung für einen Kunden (z.B. zeitabhängige Umbauberatung, Planungsleistungen oder Projektunterstützung). Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen (Abrechnung nach Zeiteinheiten) erfasst.

§ Erlöse aus Fertigungsaufträgen

Die CA Immo Gruppe bietet Dienstleistungen auch in Form von Baubegleitungen für Kunden an, die als Fertigungsauftrag abgewickelt werden. Die Erfassung der Erträge für Fertigungsaufträge (z.B. Projektsteuerung, Baubegleitung und Abnahme von z.B. Hochbau, Innenausbau oder Erschließung von Grundstücken) erfolgt nach Maßgabe der Leistungserbringung.

2.8. Indirekte Aufwendungen

Tsd. €	2024	2023
Personalaufwand	-34.038	-48.645
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-8.414	-8.784
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-329	-546
Büromiete	-465	-730
Reisekosten und Transportkosten	-610	-782
Sonstige Aufwendungen internes Management	-3.500	-3.312
Sonstige indirekte Aufwendungen	-3.328	-3.547
Sonstiger Aufwand Veräußerungsgruppe	0	-4.374
Zwischensumme	-50.684	-70.721
Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	5.813	16.610
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	475	956
Indirekte Aufwendungen	-44.396	-53.155

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 193 Tsd. € (2023: 200 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 332 Tsd. € (2023: 371 Tsd. €) erfasst.

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

2.9. Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige Erträge beinhalten eine erhaltene Vertragsstrafe in Höhe von 1.500 Tsd. € (2023: 1.149 Tsd. € für die Übernahme von Stellplatzdienstbarkeiten).

2.10. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2024	2023
Planmäßige Abschreibungen	-1.613	-2.169
Abschreibungen Nutzungsrechte	-1.810	-2.143
Wertminderungen sonstiges langfristiges Vermögen	0	-1.519
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-124	-1.112
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	559	0
Abschreibungen und Wertänderungen	-2.988	-6.943

Die Wertminderungen des sonstigen langfristigen Vermögens betraf die Veräußerungsgruppe zum 31.12.2023.

2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	2024	2023
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	18.237	-788
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0	16
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	18.237	-772

2.12. Finanzergebnis

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2024	2023
Bankzinsen	Zinsen	AC	-38.574	-36.942
Anleihezinsen	Zinsen	AC	-16.481	-17.371
Zinsen Finanzamt/ Betriebsprüfung	Zinsen	AC	-379	-3.305
Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten	Zinsen	AC	-1.485	-1.427
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	Zinsen	AC	-2.820	-1.410
Aktivierte Zinsen	Zinsen	AC	4.682	5.995
Finanzierungsaufwand			-55.057	-54.460
Sonstiges Finanzergebnis	Realisierung	AC	1.833	0
Sonstiges Finanzergebnis			1.833	0
Kursdifferenzen	Bewertung		-796	-2.784
Kursdifferenzen	Realisierung		-529	-196
Kursdifferenzen			-1.325	-2.980
Zinsswaps	Bewertung	FVtPL	-20.696	-32.808
Zinsswaps	Ineffektivität	FVOCI	72	215
Zinsfloors	Bewertung	FVtPL	-49	90
Zinsscaps	Bewertung	FVtPL	-733	-1.911
Ergebnis aus Derivaten			-21.406	-34.414
Bankzinserträge	Zinsen	AC	7.831	7.458
Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	Zinsen	AC	455	353
Zinserträge Finanzamt/ Betriebsprüfung	Zinsen	AC	1.089	4.232
Sonstige Zinserträge	Zinsen	AC	3.367	904
Finanzinvestitionen	Beteiligungserträge	AC	0	772
Finanzinvestitionen	Bewertung	FVtPL	0	-3.193
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	Realisierung	AC	-3.310	0
Veränderung erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügbungsbeschränkte)	Bewertung	AC	-27	278
Ergebnis aus Finanzinvestitionen			9.405	10.804
Finanzergebnis			-66.550	-81.051

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

Die CA Immo Gruppe hat in 2024 eine ausstehende Anleihe mit einem Nominale von insgesamt 74.100 Tsd. € rückgekauft. Dies führte zu einem einmaligen positiven Ergebniseffekt in Höhe von 1.833 Tsd. €, der im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen ist.

2.13. Sonstiges Ergebnis**2024**

Tsd. €	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	-6.339	-31	-496	-6.867
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	2.024	0	162	2.186
Sonstiges Ergebnis der Periode	-4.316	-31	-334	-4.681
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-4.316	-31	-334	-4.681

2023

Tsd. €	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	-12.623	53	-1.071	-13.641
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	4.030	0	342	4.372
Sonstiges Ergebnis der Periode	-8.593	53	-729	-9.269
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-8.593	53	-729	-9.269

2.14. Ergebnis je Aktie

		2024	2023
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	97.688.451	98.270.799
Konzernergebnis, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Tsd. €	-66.279	-224.465
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	€	-0,68	-2,28

		2024	2023
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	97.688.451	98.270.799
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Tsd. €	-66.328	-235.868
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€	-0,68	-2,40

		2024	2023
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	97.688.451	98.270.799
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	Tsd. €	50	11.404
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€	0,00	0,12

KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN

**3.1. Langfristiges Immobilienvermögen
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Entwicklung und Klassifizierung**

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Summe
Buchwerte			
Stand 1.1.2023	4.965.793	596.632	5.562.425
Laufende Investitionen/Herstellung/Zuschüsse	65.716	78.387	144.103
Abgänge	-52.210	0	-52.210
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-28.168	-14.440	-42.608
Umgliederungen	248.585	-248.585	0
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-464.239	-67.904	-532.143
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	7.897	0	7.897
Stand 31.12.2023	4.743.374	344.090	5.087.464
Laufende Investitionen/Herstellung/Zuschüsse	55.691	82.077	137.769
Abgänge	-77.595	-390	-77.985
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-247.254	0	-247.254
Umgliederungen	-51.700	51.700	0
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-185.076	-20.447	-205.524
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	12.299	0	12.299
Stand 31.12.2024	4.249.739	457.030	4.706.769

Die laufenden Investitionen in Bestandsimmobilien betreffen im Wesentlichen die Immobilien ONE (12.553 Tsd. €), Hallesches Ufer 74-76 (2.815 Tsd. €), Saski Crescent (5.252 Tsd. €), Infopark West (2.496 Tsd. €) und Danube House (2.373 Tsd. €). Die laufenden Investitionen in Entwicklungsimmobilien betreffen im Wesentlichen die Projekte Upbeat (71.402 Tsd. €) und Anna-Lindh-Haus (6.493 Tsd. €) in Deutschland. Die Umgliederungen von den Bestandsimmobilien zu den Entwicklungsimmobilien betreffen die Immobilie Berlin am Karlsbad (51.700 Tsd. €).

Bei den Bestandsimmobilien betreffen die Abgänge im Wesentlichen die Veräußerungen der Bürogebäude VIE in Wien (-52.232 Tsd. €) sowie Saski Point in Warschau (-25.363 Tsd. €). Im Vorjahr betrafen die Abgänge bei den Bestandsimmobilien im Wesentlichen die Veräußerungen der Bürogebäude Viziváros Office Center in Budapest (-34.629 Tsd. €) sowie ZigZag in Mainz (-17.580 Tsd. €).

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf -87.885 Tsd. € (2023: -412.085 Tsd. €), Osteuropa verzeichnete negative Wertanpassungen in Höhe von -100.385 Tsd. € (2023: -86.896 Tsd. €) und Österreich in Höhe von -11.360 Tsd. € (2023: -33.023 Tsd. €).

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 3.169.898 Tsd. € (31.12.2023: 3.432.803 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 4.682 Tsd. € (2023: 5.995 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 3,76% (2023: 3,93%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

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

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Summe
Stand 1.1.2023			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.926.664	596.632	5.523.296
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	39.130	0	39.130
Marktwert/Buchwert	4.965.793	596.632	5.562.425
Stand 31.12.2023			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.689.751	343.888	5.033.639
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	53.623	202	53.826
Marktwert/Buchwert	4.743.374	344.090	5.087.464
Stand 31.12.2024			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.177.337	455.960	4.633.297
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	72.402	1.070	73.471
Marktwert/Buchwert	4.249.739	457.030	4.706.769

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer gemischten Nutzung

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

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer Nutzungsänderung

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

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

Klassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

In Entwicklung befindliche Immobilien werden zu den Bestandsimmobilien umgegliedert, wenn die wesentlichen Baumaßnahmen beendet wurden und Mieterlöse erzielt werden. Bei Bestandsimmobilien, deren Vermietung für eine Neuentwicklung beendet wird, erfolgt die Umgliederung zu Immobilien in Entwicklung.

§ Wertansatz von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

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

§ Wertansatz von Nutzungsrechten

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

§ Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der in einem gesonderten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Der Preis kann unmittelbar beobachtbar sein oder mit Hilfe von Bewertungstechniken geschätzt werden. Entsprechend der verwendeten Inputfaktoren zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts werden in der Bemessungshierarchie folgende Stufen unterschieden:

- Stufe 1: Preise für identische Vermögenswerte und Schulden, die an einem aktiven Markt notieren
- Stufe 2: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten oder Schulden herangezogen werden und die entweder unmittelbar oder mittelbar beobachtbar sind
- Stufe 3: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten und Schulden herangezogen werden und die nicht beobachtbar sind.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Bewertung

§ **Bewertungsprozess und Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes**

In Österreich erfolgte für 100,0% (31.12.2023: 100,0%), in Deutschland für 100,0% (31.12.2023: 99,9%) sowie in Osteuropa für 100% (31.12.2023: 100%) des Immobilienvermögens, welches zum beizulegenden Zeitwertes bilanziert wird, eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2024. Die CA Immo Gruppe beauftragt grundsätzlich halbjährlich eine externe Bewertung. Hierzu erhalten die Sachverständigen objektspezifisch alle wesentlichen, wertrelevanten Unterlagen und Informationen. Vor Fertigstellung der Gutachten werden diese durch interne Kontrollen (u.a. Input Testing) auf Plausibilität geprüft, bevor diese im Anschluss von den Sachverständigen finalisiert werden.

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

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

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

Der Immobiliensachverständige wendet das Discounted Cash-Flow (DCF) Verfahren zur Ermittlung der Immobilienwerte von Bestandsimmobilien an. Der beizulegende Zeitwert (Marktwert) setzt sich aus dem Barwert künftig erwarteter Zahlungsströme sowie dem barwertigen Restwert (Terminal Value) am Ende des Betrachtungszeitraums zusammen. In den meisten Fällen wird der Restwert durch Kapitalisierung der potenziellen jährlichen Mieterträge mit dem Kapitalisierungszins abgeleitet. Anschließend werden der Barwert der Zahlungsströme und der Barwert des Restwerts unter Verwendung des Diskontierungszinses ermittelt. Der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins werden nachfolgend als Zinssätze bzw. Renditen bezeichnet.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase und bei Immobilien, deren Vermietung im Folgejahr für eine Neuentwicklung beendet wird, wird das Residualwertverfahren oder das Vergleichswertverfahren angewendet.

Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 4,25% bis 15% des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2023: 6% bis 15%). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Risiken der Bestandsphase (nach Fertigstellung) werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Netto-Anfangsrenditen in Höhe von 4,05% bis 4,55% (31.12.2023: 3,25% bis 4,5%) sowie Finanzierungszinssätzen in Höhe von 4,25% bis 5,25% (31.12.2023: 5% bis 6%) berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der DCF-Methode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichsten Inputfaktoren für die Bewertung von Bestandsimmobilien und Liegenschaften in Entwicklung (die Zuordnung der Immobilien zu den einzelnen Klassen erfolgt anhand der Hauptnutzungsart). Die Tabellen zeigen für die Immobilien je Klasse die Werte Minimum und Maximum für Miete und Zinssätze, die nach Fläche gewichteten Mittelwerte für Miete und Leerstand sowie nach dem Ertragspotenzial (Summe aus aktuellen Mieteinnahmen und Leerstand zu Marktmieten) gewichtete Zinssätze und die in Jahren ermittelte

durchschnittliche Restmietzeit. Die Inputfaktoren beziehen sich auf das Immobilienvermögen zum Stichtag. Die Entwicklung der Klassen ist dem Spiegel nach Klassen zu entnehmen.

Zur aussagefähigeren Darstellung wird ab 2024 der beizulegende Zeitwert der selbst genutzten Immobilien nicht mehr in den Inputfaktoren und Spiegeln nach Klassen berücksichtigt. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. Zusätzlich wurden die Klassen Hotel Deutschland und Sonstige Deutschland in einer Klasse Hotel und Sonstige Deutschland sowie die Klassen Geschäft Österreich und Sonstige Österreich in einer Klasse Geschäft und Sonstige Österreich zusammengefasst.

Die mit dem Vermögenswert verbundenen Nachhaltigkeits- und ESG-Risiken, wie auch andere Immobilienmerkmale, werden implizit in den angewandten Bewertungsannahmen berücksichtigt.

Zum Bewertungsstichtag lagen keine hinreichenden Marktdaten vor, welche einen expliziten quantifizierbaren Ansatz zulassen würde. Daher wurden ESG-bezogenen Eigenschaften der Immobilie implizit in den Bewertungsansätzen einbezogen, basierend auf der Wahrnehmung des Miet- und Investmentmarktes.

Klassifizierung Bestandsimmobilien Bewertungsverfahren DCF	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 angepasst Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 31.12.2024	Bandbreite 31.12.2023
Büro Deutschland*, **, ***	2.693.300	2.778.934	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	13,65 / 40,82 / 25,83	11,09 / 39,62 / 24,18
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	17,81 / 36,72 / 29,30	17,81 / 36,20 / 28,81
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,52	7,29
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,02	9,60
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 6,85 / 6,00	5,00 / 7,25 / 5,87
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 5,80 / 4,79	4,20 / 5,75 / 4,71
Büro Österreich	136.900	220.800	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	11,48 / 17,48 / 13,65	11,30 / 17,52 / 14,02
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	11,37 / 14,57 / 12,47	11,00 / 15,98 / 12,59
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,36	5,13
			durchschn. Leerstandsrate in %	3,12	21,59
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	7,00 / 9,00 / 8,18	6,15 / 8,75 / 7,66
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,25 / 7,50 / 6,59	4,75 / 7,25 / 6,02
Büro Osteuropa*	1.224.539	1.420.941	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	14,32 / 25,17 / 17,02	13,36 / 23,88 / 16,36
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	13,29 / 23,21 / 16,29	12,96 / 23,37 / 15,91
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,46	3,46
			durchschn. Leerstandsrate in %	10,95	16,96
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	7,50 / 11,20 / 9,07	7,40 / 11,80 / 9,34
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,50 / 9,00 / 6,80	5,35 / 8,75 / 6,74
Büro Gesamt	4.054.739	4.420.674			

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2023: 134 Tsd. €) bzw. die Klasse „Büro Osteuropa“ in Höhe von 25.739 Tsd. € (31.12.2023: 37.541 Tsd. €).

** Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthielt im Vorjahr auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien (31.12.2023: 6.200 Tsd. €).

*** Die Klasse „Büro Deutschland“ inkludiert auch eine Immobilie die aufgrund der bevorstehenden Neuentwicklung zum 31.12.2024 nach dem Residualwertverfahren bewertet wurde. In den Inputfaktoren der Klasse „Büro Deutschland“ ist diese Immobilie daher nicht enthalten.

Klassifizierung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 angepasst	Inputfaktoren	Bandbreite 31.12.2024	Bandbreite 31.12.2023 angepasst
Bestandsimmobilien Bewertungsverfahren DCF Hotel und Sonstige Deutschland	96.800	224.900	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	3,92 / 17,75 / 12,59	4,18 / 17,17 / 10,89
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	4,00 / 14,84 / 10,23	4,00 / 15,82 / 10,60
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	10,99	9,69
			durchschn. Leerstandsrate in %	12,27	8,57
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,99 / 8,00 / 7,49	6,13 / 8,00 / 7,13
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	4,85 / 5,65 / 5,49	4,45 / 6,60 / 5,41
Geschäft und Sonstige Österreich	98.200	97.800	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	13,94 / 14,00 / 13,94	13,41 / 13,55 / 13,42
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	10,73 / 13,18 / 12,98	9,85 / 12,88 / 12,63
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,19	4,17
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,15	7,17
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	6,75 / 10,00 / 7,67	6,75 / 9,65 / 7,57
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,35 / 8,50 / 6,24	5,25 / 8,25 / 6,09
Sonstiges Gesamt	195.000	322.700			

Klassifizierung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023	Inputfaktoren*	Bandbreite 31.12.2024	Bandbreite 31.12.2023
Entwicklungsimmo- bilien in Realisierung und in Planung Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Deutschland	282.900	169.300	Soll-Miete €/m ² p. M. Min/Max	37,05 / 41,17	37,05 / 37,05
			Baukosten €/m ² Min/Max	3.468 / 4.195	4.123 / 4.123
			Nebenkosten in % von Baukosten Min/Max	23,61 / 25,12	22,90 / 22,90
Development Gesamt	282.900	169.300			

* Die Inputfaktoren beziehen sich lediglich auf die Entwicklungsimmobiliien in Realisierung

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender	Beizulegender	Inputfaktoren	Bandbreite	Bandbreite
	Zeitwert 31.12.2024	Zeitwert 31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023
Bewertungsverfahren Vergleichswert bzw. Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Grundstücksreserven Deutschland	173.640	174.300	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	185,60 / 22.503,08	2,13 / 22.811,34
Grundstücksreserven Osteuropa	490	490	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	97,59	97,59
Grundstücksreserven Gesamt	174.130	174.790			

Wechselwirkungen zwischen den Inputfaktoren

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

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

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

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

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

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2024 und 2023 nicht statt.

Spiegel nach Klassen

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

Tsd. €	Büro Deutschland angepasst*	Büro Österreich	Büro Osteuropa
Stand 1.1.2023	2.855.842	272.200	1.515.471
Zugänge	32.107	1.930	29.571
Abgänge	-17.580	0	-34.629
Neubewertungsgewinn	1.185	0	6.451
Neubewertungsverlust	-319.284	-25.381	-94.671
Umgliederung IFRS 5	0	-28.168	0
Umgliederung zwischen Klassen	217.625	0	0
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	9.040	219	-1.252
Stand 31.12.2023 = 1.1.2024	2.778.934	220.800	1.420.941
Zugänge	22.356	2.255	29.319
Abgänge	0	-52.232	-25.363
Neubewertungsgewinn	15.491	1.583	6.733
Neubewertungsverlust	-84.944	-15.115	-108.507
Umgliederung IFRS 5	0	-20.539	-97.729
Umgliederung zwischen Klassen	-51.700	0	0
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	13.163	149	-855
Stand 31.12.2024	2.693.300	136.900	1.224.539

* Seit dem Abschluss 2024 wird der beizulegende Zeitwert der selbst genutzten Immobilien nicht mehr der Klassen „Büro Deutschland“ zugeordnet.

Tsd. €	Hotel und Sonstige Deutschland angepasst	Geschäft und Sonstige Österreich angepasst	Summe Klassen
Stand 1.1.2023	217.380	104.900	4.965.793
Zugänge	1.555	554	65.716
Abgänge	0	0	-52.210
Neubewertungsgewinn	0	0	7.636
Neubewertungsverlust	-24.896	-7.642	-471.875
Umgliederung IFRS 5	0	0	-28.168
Umgliederung zwischen Klassen	30.960	0	248.585
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	-98	-12	7.897
Stand 31.12.2023 = 1.1.2024	224.900	97.800	4.743.374
Zugänge	161	1.601	55.691
Abgänge	0	0	-77.595
Neubewertungsgewinn	2.478	0	26.285
Neubewertungsverlust	-1.632	-1.165	-211.362
Umgliederung IFRS 5	-128.985	0	-247.254
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	-51.700
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	-122	-36	12.299
Stand 31.12.2024	96.800	98.200	4.249.739

Tsd. €	Development in Bau Deutschland	Development in Planung Deutschland	Grundstücks- reserven Deutschland	Grundstücks- reserven Osteuropa	Summe Klassen
Stand 1.1.2023	321.400	95.930	178.812	490	596.632
Zugänge	58.442	15.383	4.562	0	78.387
Neubewertungsgewinn	2.886	0	4.014	0	6.900
Neubewertungsverlust	-41.043	-13.473	-20.288	0	-74.804
Umgliederung IFRS 5	0	0	-14.440	0	-14.440
Umgliederung zwischen Klassen	-224.885	-45.340	21.640	0	-248.585
Stand 31.12.2023 = 1.1.2024	116.800	52.500	174.300	490	344.090
Zugänge	77.894	3.208	975	0	82.077
Abgänge	0	0	-390	0	-390
Neubewertungsgewinn	907	0	2.522	0	3.429
Neubewertungsverlust	-10.602	-9.508	-3.767	0	-23.877
Umgliederung zwischen Klassen	39.500	12.200	0	0	51.700
Stand 31.12.2024	224.500	58.400	173.640	490	457.030



Sensitivitäten der Immobilienbewertung

Bei allen Wertermittlungen geht es um die Einschätzung eines Preises, der bei einer Transaktion am Wertermittlungsstichtag erzielt werden könnte. Dabei beruhen die Wertermittlungen auf Annahmen, wie z. B., dass ein geregelter Markt in der Region vorhanden ist. Unvorhergesehene makroökonomische oder politische Krisen können wesentliche Auswirkungen auf den Markt haben. Dies kann sich in Panikkäufen oder -verkäufen oder in einer allgemeinen Zurückhaltung gegenüber dem Abschluss von Geschäften äußern. Fällt der Wertermittlungsstichtag in die unmittelbare Folgezeit eines solchen Ereignisses, können die Daten, auf die sich die Wertermittlung gegebenenfalls stützt, umstritten, unvollständig oder inkonsistent sein, was sich unweigerlich auf die der Wertermittlung zuzuschreibende Verlässlichkeit auswirkt.

Aufgrund von im historischen Vergleich niedrigen Transaktionszahlen, geopolitische Unsicherheiten sowie weitere die Wirtschaft belastende Faktoren ist ein erhöhtes Potential steigender Volatilität in den Märkten nicht auszuschließen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Konsumenten- und Investorenklima rasch den neuen Gegebenheiten anpassen kann, was zu einer erhöhten Marktvolatilität in Kombination mit der beobachtbaren, stark reduzierten Marktliquidität einhergehen kann. Die Transaktionsvolumina der jüngeren Vergangenheit sind deutlich unter den Werten der Jahre davor geblieben.

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

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

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der erwarteten Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) sowie der Diskontierungszinssätze der künftig erwarteten

Zahlungsströme und der Kapitalisierungszinssätze des Restwerts (Terminal Value) am Ende des Betrachtungszeitraumes für alle Bestandsimmobilien mit Ausnahme der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

31.12.2024					
Tsd. €					
Büro Deutschland					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	146.400	-23.900	-176.300	-313.000	-436.400
-5%	248.200	70.400	-88.100	-230.600	-358.700
0%	349.500	165.100	0	-147.500	-280.800
+5%	450.400	259.300	88.600	-64.800	-202.700
+10%	551.300	353.600	176.700	18.300	-124.900

31.12.2023					
Tsd. €					
Büro Deutschland					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	145.100	-32.300	-190.300	-332.100	-459.800
-5%	254.400	69.000	-95.200	-243.200	-376.000
0%	363.400	171.100	0	-154.000	-292.300
+5%	473.300	272.800	94.900	-65.000	-208.700
+10%	582.400	374.800	189.900	23.900	-125.200

31.12.2024					
Tsd. €					
Büro Österreich					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	500	-5.100	-10.400	-15.100	-19.500
-5%	6.300	400	-5.100	-10.200	-14.800
0%	12.000	5.700	0	-5.300	-10.200
+5%	18.000	11.300	5.200	-200	-5.300
+10%	23.700	16.700	10.500	4.600	-700

31.12.2023					
Tsd. €					
Büro Österreich					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	1.300	-9.400	-19.000	-28.000	-36.100
-5%	12.000	800	-9.600	-18.800	-27.500
0%	22.800	11.100	0	-9.600	-18.700
+5%	33.600	21.200	9.800	-600	-10.000
+10%	44.500	31.300	19.400	8.700	-1.500

31.12.2024					
Tsd. €					
Büro Osteuropa					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	-10.300	-61.300	-107.900	-151.100	-190.400
-5%	48.800	-4.600	-53.800	-99.200	-141.700
0%	108.400	52.000	0	-47.800	-91.800
+5%	167.400	108.300	53.900	3.700	-42.500
+10%	227.000	164.600	107.900	55.300	6.500

31.12.2023					
Tsd. €					
Büro Osteuropa					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	-10.800	-69.100	-122.800	-172.400	-218.200
-5%	56.900	-4.400	-61.500	-113.600	-161.700
0%	124.400	59.500	0	-55.000	-105.900
+5%	191.800	124.100	61.100	4.200	-49.500
+10%	259.900	188.500	122.700	62.500	7.200

31.12.2024						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Tsd. €						
Hotel und Sonstige Deutschland						
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bsp	+25 bp	+50 bp	
-10%	6.920	2.200	-2.200	-6.050	-9.780	
-5%	8.120	3.300	-1.100	-5.150	-8.780	
0%	9.220	4.400	0	-4.050	-7.880	
+5%	10.520	5.500	1.000	-3.150	-6.780	
+10%	11.620	6.700	2.100	-2.150	-5.980	

31.12.2023						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Tsd. € angepasst						
Hotel und Sonstige Deutschland						
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp	
-10%	11.030	-300	-10.300	-19.760	-28.090	
-5%	17.030	5.500	-5.100	-14.560	-23.490	
0%	23.130	11.100	0	-9.760	-18.790	
+5%	29.230	16.700	5.400	-4.860	-14.090	
+10%	35.530	22.400	10.900	240	-9.690	

31.12.2024						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Tsd. €						
Geschäft und Sonstige Österreich						
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bsp	+25 bp	+50 bp	
-10%	400	-4.200	-8.400	-12.300	-15.700	
-5%	5.000	200	-4.200	-8.200	-11.900	
0%	9.700	4.600	0	-4.300	-8.200	
+5%	14.400	9.000	4.200	-300	-4.300	
+10%	19.000	13.400	8.300	3.800	-500	

31.12.2023						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Tsd. € angepasst						
Geschäft und Sonstige Österreich						
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bsp	+25 bp	+50 bp	
-10%	300	-4.200	-8.500	-12.400	-15.800	
-5%	5.300	200	-4.100	-8.300	-12.000	
0%	9.900	4.800	0	-4.200	-8.100	
+5%	14.800	9.400	4.400	0	-4.300	
+10%	19.600	13.900	8.800	4.000	-300	

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

31.12.2024					
Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	202,0	213,2	224,5	235,7	246,9
Änderung zu Ausgangswert	-22,4	-11,2		11,2	22,4
Beizulegende Zeitwerte	246,9	235,7	224,5	213,3	202,1
Änderung zu Ausgangswert	10,0%	5,0%		-5,0%	-10,0%

31.12.2023					
Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	198,3	209,3	220,4	231,4	242,4
Änderung zu Ausgangswert	-22,0	-11,0		11,0	22,0
Beizulegende Zeitwerte	138,8	127,8	116,8	105,8	94,8
Änderung zu Ausgangswert	18,9%	9,4%		-9,4%	-18,9%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte in Realisierung (für 2024: 2 Projekte, für 2023: 1 Projekt) basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 45% (2023: rund 30%), bezogen auf die gesamten Investitionskosten der Projekte. Die Sensitivität betrifft nur die noch ausstehenden Kosten der Hochbauten. Mit fortschreitendem Fertigstellungsgrad reduzieren sich die noch ausstehenden Investitionskosten. Basierend auf einem Residualwertverfahren führt dies zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte. Steigen oder sinken die noch ausstehenden Investitionskosten führt dies ebenfalls im Rahmen des Residualwertverfahrens zu einer gegenläufigen Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte.

3.2. Selbst genutzte Immobilien

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
Buchwerte			
Stand 1.1.2023	3.489	9.466	12.954
Zugänge	0	973	973
Abgänge	-18	0	-18
Abschreibungen	-96	-1.887	-1.983
Wertminderung	0	-1.397	-1.397
Stand 31.12.2023	3.376	7.155	10.530
Zugänge	7	0	7
Abgänge	0	-3.235	-3.235
Abschreibungen	-96	-1.607	-1.703
Stand 31.12.2024	3.287	2.313	5.599

Die Abgänge der Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien betreffen die geänderte Einschätzung der Laufzeit von Mietverträgen der CA Immo Gruppe als Leasingnehmer.

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

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
Stand 1.1.2023			
Anschaffungskosten	4.496	15.297	19.793
Kumulierte Abschreibungen	-1.008	-5.831	-6.838
Netto-Buchwerte	3.489	9.466	12.954
Stand 31.12.2023			
Anschaffungskosten	4.476	12.900	17.376
Kumulierte Abschreibungen	-1.100	-5.745	-6.846
Netto-Buchwerte	3.376	7.155	10.530
Stand 31.12.2024			
Anschaffungskosten	4.483	9.665	14.148
Kumulierte Abschreibungen	-1.196	-7.352	-8.549
Netto-Buchwerte	3.287	2.313	5.599

3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Summe Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Buchwerte					
Stand 1.1.2023	5.108	392	5.499	2.124	2.124
Währungsdifferenz	5	0	5	0	0
Laufende Zugänge	981	261	1.242	358	358
Abgänge	-73	-55	-128	-26	-26
Abschreibungen	-1.207	-256	-1.462	-867	-867
Wertminderungen	-61	-42	-103	-19	-19
Stand 31.12.2023	4.754	300	5.054	1.570	1.570
Währungsdifferenz	-4	0	-4	0	0
Laufende Zugänge	437	416	853	127	127
Abgänge	-13	-8	-21	0	0
Abschreibungen	-862	-204	-1.066	-655	-655
Stand 31.12.2024	4.311	506	4.817	1.042	1.042

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

Tsd. €	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Summe Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Stand 1.1.2023					
Anschaffungskosten	14.836	1.014	15.850	7.607	7.607
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-9.728	-622	-10.351	-5.483	-5.483
Buchwerte	5.108	392	5.499	2.124	2.124
Stand 31.12.2023					
Anschaffungskosten	15.331	711	16.042	7.906	7.906
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-10.577	-410	-10.987	-6.336	-6.336
Buchwerte	4.754	300	5.054	1.570	1.570
Stand 31.12.2024					
Anschaffungskosten	15.160	878	16.037	8.033	8.033
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-10.849	-372	-11.221	-6.991	-6.991
Buchwerte	4.311	506	4.817	1.042	1.042

3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Eggarten	40.351	35.875
Mainz	14.435	5.920
Hafeninsel	6.694	4.988
Übrige	1.168	1.226
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	62.648	48.009

Zur CA Immo Gruppe gehören folgende wesentliche Gemeinschaftsunternehmen:

Name	Projekt Partner	Anteil CA Immo Gruppe (Vorjahr)	Sitz	Region/Land Investment	Art Investment	Aggregation	Anzahl Gesellschaften (Vorjahr)
	Büschl Unternehmensgruppe vertreten durch Park Immobilien Projekt Eggarten					Summe	
Eggarten	Holding GmbH & Co. KG	50% (50%)	München	Deutschland	Entwicklung	Gesellschaften	2 (2)
						Summe	
Mainz	Mainzer Stadtwerke AG	50,1% (50,1%)	Mainz	Deutschland	Entwicklung	Gesellschaften	2 (2)
	UBM Development					Summe	
Hafeninsel	Deutschland GmbH	50% (50%)	Mainz	Deutschland	Entwicklung	Gesellschaften	2 (2)

Das Joint Venture „Eggarten“ plant die Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken in München. Das Joint Venture „Mainz“ plant die Erschließung, Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken im Mainzer Zollhafen. Das Joint Venture Hafeninsel entwickelt, realisiert und verkauft Eigentumswohnungen und eine Gewerbeimmobilie am Mainzer Zollhafen.

Alle Gemeinschaftsunternehmen haben den Stichtag 31.12. und sind nicht börsennotiert. Mit Ausnahme vom Joint Venture Mainz (Ergebnisanteil zwischen 50% und 30%) entspricht der gehaltene Eigentumsanteil dem Anteil an der Ergebnisverteilung. Die Abschlüsse der Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der CA Immo Gruppe erstellt und unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Zum 31.12.2024 gibt es, wie im Vorjahr, keine nicht angesetzten Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen. Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten in Gemeinschaftsunternehmen.

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

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2024			2023		
	Eggarten	Mainz	Hafeninsel	Eggarten	Mainz	Hafeninsel
Mieterlöse	41	1.335	0	48	1.815	0
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	0	35.018	0	0	15.300	0
Erlöse aus Immobilienhandel - zeitraumbezogene Realisierung	0	0	10.353	0	0	11.838
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	31.171	4.663	0	10.248	4.568
Abschreibungen und Wertänderungen	9.629	-49	0	-9.640	-5.092	-4
Finanzierungsaufwand	-408	-713	-587	-187	-473	-1.129
Ertragsteuern	0	-6.233	-405	-173	-734	-330
Ergebnis der Periode	8.953	28.917	3.412	-10.351	6.029	3.045
Summe sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Summe Gesamtergebnis der Periode	8.953	28.917	3.412	-10.351	6.029	3.045
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	0	0	0	24.365
Sonstiges langfristiges Vermögen	30	16	1.573	36	65	2.258
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	97.428	72.684	13.559	86.806	81.981	47.647
Liquide Mittel	143	60.646	1.669	104	48.292	10.769
Summe Vermögen	97.602	133.346	16.800	86.945	130.338	85.040
Sonstige langfristige Schulden	0	34.308	1.606	0	41.763	2.849
Verzinsliche Verbindlichkeiten	16.533	0	0	6	51	45.006
Langfristige Schulden	16.533	34.308	1.606	6	41.814	47.856
Sonstige kurzfristige Schulden	333	46.836	1.807	1.433	58.173	27.208
Verzinsliche Verbindlichkeiten	6	14	0	13.730	11	0
Kurzfristige Schulden	339	46.850	1.807	15.163	58.184	27.208
Eigenkapital	80.730	52.187	13.388	71.776	30.340	9.976
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	35.875	15.200	4.988	41.002	28.895	3.466
Anteiliges Jahresergebnis nach Gesellschaftsanteilen	4.477	14.488	1.706	-5.176	3.021	1.522
Erhaltene Dividenden	0	-3.200	0	0	-16.710	0
Kapitalanpassung	0	-342	0	49	-5	0
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	40.351	26.146	6.694	35.875	15.200	4.988
Sonstige Konsolidierungseffekte	0	-11.711	0	0	-9.280	0
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	40.351	14.435	6.694	35.875	5.920	4.988

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

Tsd. €	2024	2023
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	1.301	1.198
Anteiliges Jahresergebnis nach Gesellschaftsanteilen	-2	-285
Kapitalerhöhungen	0	550
Erhaltene Dividenden/ Kapitalherabsetzungen	-170	-161
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	1.130	1.301
Sonstige Konsolidierungseffekte	38	-75
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	1.168	1.226

3.5. Übrige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Sonstiges Finanzvermögen	52.007	78.331
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15.262	23.963
Übrige Vermögenswerte	67.268	102.294

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung des sonstigen Finanzvermögens:

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2024	Kumulierte Wertänderung 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Erfolgswirksame Wertänderung 2024
Darlehen und Forderungen	8.267	0	8.267	0
Zinsswaps	0	42.995	42.995	-22.245
Zinscaps	2.730	-2.027	703	-733
Zinsfloors	726	-685	42	-49
Derivative Finanzinstrumente	3.456	40.284	43.740	-23.026
Sonstiges Finanzvermögen	11.723	40.284	52.007	-23.026

Tsd. €	Anschaffungs- kosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2023	Kumulierte Wertänderung 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Erfolgswirksame Wertänderung 2023
Darlehen und Forderungen	11.565	0	11.565	0
Übrige Beteiligungen	0	0	0	-3.193
Zinsswaps	0	65.240	65.240	-42.246
Zinsscaps	2.730	-1.294	1.436	-1.911
Zinsfloors	726	-636	90	90
Derivative Finanzinstrumente	3.456	63.310	66.766	-44.067
Sonstiges Finanzvermögen	15.021	63.310	78.331	-47.260

Darlehen und Forderungen beinhalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen.

Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten entspricht Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2024 und 2023 nicht statt.

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	8.992	18.382
Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	963	1.340
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.306	4.241
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15.262	23.963

KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN

4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte	31.12.2024	31.12.2023
Tsd. €		
Österreich - Bestandsimmobilien	20.539	28.168
Deutschland - Bestandsimmobilien	130.142	0
Deutschland - Immobilien in Entwicklung	0	14.440
Osteuropa Kernregion - Bestandsimmobilien (inkl. Nutzungsrechte)	25.619	0
Osteuropa übrige Regionen - Bestandsimmobilien (inkl. Nutzungsrechte)	72.110	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	248.411	42.608
Deutschland - übrige Beteiligungen	0	27.747
Deutschland - Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	0	10.099
Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen	0	37.846
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	248.411	80.454

Zum 31.12.2024 wurde eine Immobilie in Österreich (31.12.2023: eine Immobilie), drei Immobilien in Deutschland (31.12.2023: zwei Objekte) sowie drei Immobilien in Osteuropa (31.12.2023: keine) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Darüber hinaus wurde zum 31.12.2023 eine Veräußerungsgruppe aufgrund der Ausgliederung der deutschen Baudienstleistungsgesellschaft omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH durch einen Management-Buy-Out als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, die im Jänner 2024 verkauft wurde.

Zum 31.12.2023 enthielt der Posten zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen auch eine Minderheitsbeteiligung in Deutschland in Höhe von 27.747 Tsd. €, die in 2024 verkauft wurde.

Die Neubewertung betrifft mit 1.021 Tsd. € (2023: -1.579 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Vermögenswerte und Schulden in Veräußerungsgruppen	31.12.2024	31.12.2023
Tsd. €		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	1.060
Liquide Mittel	0	9.032
Aktive latente Steuern	0	7
Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	0	10.099
Rückstellungen	0	7.010
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	1.530
Sonstige Verbindlichkeiten	0	1.531
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	10.071
Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen	0	28

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 83.557 Tsd. € (31.12.2023: 0 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

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

§ Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“
Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert voraussichtlich durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die entsprechenden langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar sind und eine Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang voraussichtlich innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird. Veräußerungsgruppen umfassen Vermögenswerte, die im Rahmen einer einheitlichen Transaktion veräußert werden sollen, und die dazugehörigen Schulden, die im Rahmen dieser Transaktion ebenfalls übertragen werden sollen.

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden prinzipiell zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die weiterhin nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden, verzinsliche Verbindlichkeiten, die weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie Ertragsteuern, die gemäß IAS 12 bewertet werden und finanzielle Vermögenswerte, die gemäß IFRS 9 bilanziert werden.

4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2024		31.12.2023	
			Buchwerte	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	525	0	525	13.679	0	13.679
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	9.941	-6.486	3.455	13.334	-8.572	4.762
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	10.466	-6.486	3.980	27.013	-8.572	18.441

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 4.750 Tsd. € (31.12.2023: 35.820 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 3.980 Tsd. € (31.12.2023: 16.634 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von 8.205 Tsd. € (31.12.2023: 38.391 Tsd. €) wird eine Umsatzrealisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 7 Liegenschaften (31.12.2023: 10 Liegenschaften) in Deutschland und betreffen im Wesentlichen Grundstücksreserven in München.

§ Klassifizierung als „zum Handel bestimmt“

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder deren konkrete Entwicklung aufgrund der Absicht eines späteren Verkaufs im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs begonnen wurde (oder ein entsprechendes Forward-Sale-Agreement geschlossen wurde). Die Bewertung der zum Handel bestimmten Immobilien erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert zum jeweiligen Bilanzstichtag.

4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
Forderungen aus Vermietung und Dienstleistungen	14.144	12.706
Forderungen aus Immobilienhandel	35.871	15.456
Forderungen aus Bauleistungen (zeitraumbezogene Realisierung)	2	154
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsverkäufen	1.114	7.305
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	3.489	3.815
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	27.424	32.890
Übrige Forderungen	20.172	21.358
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	102.217	93.683
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	6.337	7.757
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	3.946	3.734
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	10.282	11.491
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	112.499	105.175

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkungen beinhalten 21 Mio. € (31.12.2023: 24 Mio. €) im Zusammenhang mit bereits ausgezahlten Bankkrediten für innerhalb eines Jahres geplante Investitionen in Immobilien.

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

Tsd. €	Nominale 31.12.2024	Erwartete Kreditverluste 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Nominale 31.12.2023	Erwartete Kreditverluste 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	103.844	-1.627	102.217	95.793	-2.110	93.683
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	10.282	0	10.282	11.491	0	11.491
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	114.127	-1.627	112.499	107.285	-2.110	105.175

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

Tsd. €	2024	2023
Stand 1.1.	-2.110	-6.186
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	-257	-331
Verbrauch	558	3.802
Auflösung	169	644
Währungsumrechnungsdifferenz	13	-39
Stand 31.12.	-1.627	-2.110

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

Fälligkeiten Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2024	2023
Tsd. €		
Nicht fällig	94.149	83.820
Überfällig <31 Tage	2.708	2.048
Überfällig 31-90 Tage	1.439	2.128
Überfällig >90 Tage	3.920	5.686
Überfällig gesamt	8.067	9.862
Summe	102.217	93.683

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

4.4. Festgeld und liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Festgeld	150.365	75.063
Guthaben bei Kreditinstituten	647.027	663.551
Kassenbestand	14	14
Fonds der liquiden Mittel (Geldflussrechnung)	647.041	663.565
Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln	-87	-70
Liquide Mittel (Bilanz)	646.954	663.495
Festgeld und liquide Mittel	797.319	738.558

§ Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten. Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten unterliegen und auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat, werden separat im Posten „Fonds der liquiden Mittel“ ausgewiesen. Zum 31.12.2024 und 31.12.2023 verfügt die CA Immo Gruppe über keine Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung von maximal 3 Monaten. Generell dienen die verfügbarsbeschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditverträge für Bestandsimmobilien (Tilgung, Zinsen und CAPEX) und für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien.

Liquide Mittel mit einer Verfügungsbeschränkung von mehr als 3 Monaten aber weniger als 12 Monaten werden im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Festgeldveranlagungen, die die Voraussetzungen für den Ausweis unter liquiden Mitteln nicht erfüllen, werden im Posten Festgeld ausgewiesen.

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

KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG

5.1. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 774.229.017,02 € (31.12.2023: 774.229.017,02 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2023: 106.496.422) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern.

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 Börsetage 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).

Per 31.12.2024 hielt die CA Immobilien AG insgesamt 9.341.683 eigene Aktien (31.12.2023: 8.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 (31.12.2023: 106.496.426) Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 8,8% (31.12.2023: 8,2%) der stimmberechtigten Aktien.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 998.959 Tsd. € (31.12.2023: 998.959 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. In 2024 wurden aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2023 insgesamt Dividenden in Höhe von 0,80 € (2023: 3,56 € ordentliche Dividende und Sonderdividende) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 78.173 Tsd. € (2023: 348.521 Tsd. €) an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2024 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 454.845 Tsd. € (31.12.2023: 460.572 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer von 901 Tsd. € einer Ausschüttungssperre (31.12.2023: 789 Tsd. €). Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG schlägt vor, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2024 in Höhe von 454.845 Tsd. € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 95.847 Tsd. € an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 358.998 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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).

5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2024			31.12.2023
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Anleihen	284.348	993.290	1.277.639	184.505	993.335	1.177.840
Kredite	57.081	1.309.311	1.366.393	182.900	1.186.692	1.369.592
Schuldscheindarlehen	13.349	26.908	40.258	1.125	74.796	75.921
Leasingverbindlichkeiten	10.304	26.166	36.469	3.928	42.799	46.727
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	80.735	1.362.385	1.443.120	187.953	1.304.288	1.492.240
Verzinsliche Verbindlichkeiten	365.083	2.355.675	2.720.758	372.457	2.297.623	2.670.080

Anleihen

31.12.2024	Nominale	Buchwerte	Zins-	Nominal-	Effektiv-	Begebung	Rückzahlung
	in Tsd. €	exkl. Zinsen	abgrenzung	zinssatz	zinssatz		
		in Tsd. €	in Tsd. €				
Anleihe 2018-2026	150.000	149.378	2.148	1,88%	2,24%	26.9.2018	26.3.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	497.639	3.957	0,88%	1,11%	5.2.2020	5.2.2027
Anleihe 2020-2025	275.900	275.168	508	1,00%	1,34%	27.10.2020	27.10.2025
Anleihe 2024-2030	350.000	346.274	2.567	4,25%	4,48%	30.10.2024	30.4.2030
Gesamt	1.275.900	1.268.459	9.180				

31.12.2023	Nominale	Buchwerte	Zins-	Nominal-	Effektiv-	Begebung	Rückzahlung
	in Tsd. €	exkl. Zinsen	abgrenzung	zinssatz	zinssatz		
		in Tsd. €	in Tsd. €				
Anleihe 2017-2024	175.000	174.965	2.814	1,88%	2,02%	22.02.2017	22.02.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	148.878	2.148	1,88%	2,24%	26.09.2018	26.03.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	496.515	3.955	0,88%	1,11%	05.02.2020	05.02.2027
Anleihe 2020-2025	350.000	347.943	622	1,00%	1,34%	27.10.2020	27.10.2025
Gesamt	1.175.000	1.168.301	9.539				

Die Anleihen unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad (netto Verschuldung / Summe Vermögen), besicherte Verschuldungsquote (besicherte netto Verschuldung / Summe Vermögen) und Zinsdeckung (EBITDA / Zinsergebnis) bereinigt um das Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen und Einmaleffekten. Zusätzlich unterliegen die Anleihen sogenannten „Change of Control“ Regelungen. Diese sehen vor, dass Anleihegläubigern im Falle eines Kontrollwechsels – wie in den Terms and Conditions der jeweiligen Anleihe definiert – das Recht zukommt, vom Emittenten zu verlangen, dass er dessen Anleihen zum Rückzahlungsbetrag ganz oder teilweise zurücknimmt oder nach Wahl des Emittenten kauft (oder den Kauf veranlasst).

Die Mittelverwendung der Anleihe 2024-2030 (Green Bond) ist an die im Green Financing Framework definierten Allokationsvorschriften gebunden. Die Allokationsvorschriften fordern, dass ein gewisser Betrag zur vollständigen oder teilweisen Finanzierung oder Refinanzierung von grünen Projekten verwendet werden muss, der die im Rahmen für grüne Anleihen 2024 festgelegten Kriterien erfüllt. Dazu gehört die Finanzierung oder Refinanzierung von Bestandsimmobilien oder des Baus neuer Gewerbeimmobilien, die die Kriterien für die Nachhaltigkeitszertifizierung LEED Gold, DGNB Gold oder BREEAM Excellent (als Mindeststandard) erfüllen; und/oder die Finanzierung oder

Refinanzierung von Immobilien, die gewisse Kriterien der Substantial Contribution Criteria der EU Taxonomie (Climate Change Mitigation Objective) erfüllen.

Die Mittelverwendung der Anleihe 2020-2025 (Green Bond) ist an die im Green Bond Framework 2020 definierten Allokationsvorschriften gebunden. Die Allokationsvorschriften fordern, dass ein gewisser Betrag zur vollständigen oder teilweisen Finanzierung oder Refinanzierung von grünen und sozialen Projekten verwendet werden muss, der die im Rahmen für grüne Anleihen 2020 festgelegten Kriterien erfüllt. Dazu gehört die Finanzierung oder Refinanzierung des Baus neuer Gewerbeimmobilien, die die Kriterien für die Nachhaltigkeitszertifizierung LEED oder DGNB Gold (als Mindeststandard) erfüllen; und/oder die Finanzierung oder Refinanzierung von Immobilien, bei denen der Primärenergiebedarf um mindestens 25 % unter den vorgeschriebenen Werten liegt.

Zum 31.12.2024 liegen keine Brüche (31.12.2023: keine Brüche) der Financial Covenants vor.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2024 bzw. 31.12.2023 wie folgt dar:

31.12.2024						
Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2024 in %	Zinsen variabel/fix/ hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Kredite	3,66%-4,20%	variabel	09/2026-01/2029	58.627	58.604	58.604
Kredite	0,99%-4,35%	hedged	03/2026-12/2033	1.202.994	1.199.981	1.199.981
Kredite	0,87%-2,38%	fix	12/2025-04/2032	107.873	107.807	98.786
Kredite gesamt				1.369.493	1.366.393	1.357.371
Schuldscheindarlehen	2,81%-3,75%	fix	05/2025-05/2029	39.500	40.258	39.264
Schuldscheindarlehen gesamt				39.500	40.258	39.264
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	1,64%-6,94%	fix	10/2027-8/2104	81.983	32.713	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,28%-7,00%	fix	1/2025-12/2028	3.874	3.756	
Leasingverbindlichkeiten gesamt				85.857	36.469	
				1.494.850	1.443.120	1.396.636

31.12.2023						
Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2023 in %	Zinsen variabel/fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Kredite	4,80%-5,28%	variabel	04/2024 - 12/2031	192.425	191.317	191.317
Kredite	0,99%-4,50%	hedged	06/2024 - 12/2032	1.031.965	1.027.783	1.027.783
Kredite	0,81%-2,38%	fix	09/2024 - 04/2032	150.468	150.492	137.626
Kredite gesamt				1.374.858	1.369.592	1.356.726
Schuldscheindarlehen	5,56%-6,16%	variabel	05/2025 - 05/2029	35.500	35.677	35.677
Schuldscheindarlehen	2,81%-3,75%	fix	05/2025 - 05/2029	39.500	40.244	38.473
Schuldscheindarlehen gesamt				75.000	75.921	74.150
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	0,14%-7,00%	fix	11/2024-08/2104	95.421	37.676	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,14%-5,93%	fix	02/2024-12/2028	9.569	9.051	
Leasingverbindlichkeiten gesamt				104.991	46.727	
				1.554.849	1.492.240	1.430.876

Die Vertragswahrung der Kreditverbindlichkeiten, Schuldscheindarlehen und Anleihen ist zu 100% der Euro (31.12.2023: 100% in EUR).

Die Bankfinanzierungen in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind bei Bestandsimmobilien in der Regel LTV (Loan to Value, d. h., Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert des Objekts) und Schuldendienstdeckungsgrad. Der Schuldendienstdeckungsgrad wird in der Regel, je nach kreditvertraglicher Ausgestaltung und projektspezifischer Anforderungen, über die Kennzahlen DY (Debt Yield), DSCR (Debt Service Coverage Ratio) oder ISCR (Interest Coverage Ratio) berpruft. Bei Projektfinanzierungen kommt in der Regel der LTC (Loan to Cost, d. h., Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ein ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d. h., Verhältnis von geplanten künftigen Mieteinnahmen zum Zinsaufwand einer Periode) zur Anwendung.

Die Schuldscheindarlehen unterliegen ebenfalls Financial Covenants. Diese sind: Zinsdeckungsgrad (EBITDA / Finanzierungsaufwand), Verschuldungsgrad (netto Verschuldung / Summe Vermögen) und besicherter Verschuldungsgrad (besicherte netto Verschuldung / Summe Vermögen). Zusätzlich unterliegen die Schuldscheindarlehen sogenannten „Change of Control“ Regelungen. Diese sehen vor, dass jeder Darlehensgeber einen Betrag, der seiner Beteiligung an dem Darlehen entspricht, durch Kündigung fällig stellen und die unverzügliche Rückzahlung dieses Kapitalbetrages verlangen kann.

übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2024 betraf dies keine Kredite (31.12.2023: keine Kredite).

Sämtlich Financial Covenants müssen individuell pro Immobilie bzw. auf Konzernebene entsprechend den spezifischen Nebenvereinbarungen getestet werden. Diese müssen entweder vergangenheitsbezogen („backward-looking“) oder zukunftsbezogen („forward-looking“) und zu den Stichtagen 31.3., 30.06., 30.09. und 31.12. eingehalten werden. Die Financial Covenants werden zu jedem Stichtag auf ihre Erfüllung getestet. Aufgrund der Vielzahl an verschiedenen spezifischen Regelungen zeigt folgende Tabelle lediglich Bandbreiten der zur Anwendung kommenden Financial Covenants.

Financial Covenants	Nominale	Minimum Debt Yield	Minimum ISCR	Minimum DSCR	Maximal LTV	Maximal besicherter LTV
31.12.2024	in Tsd. €	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Anleihen	1.275.900	-	180%	-	60%	45%
Schuldscheindarlehen	39.500	-	180%	-	60%	45%
Financial Covenants auf Konzernebene	1.315.400					
Kredite	1.267.710	4,50%-6,25%	110%-340%	103%-150%	50%-75%	-
Financial Covenants auf Immobilienebene	1.267.710					
Verzinsliche Verbindlichkeiten die Financial Covenants unterliegen	2.583.110					

Von den verzinslichen Verbindlichkeiten, die Financial Covenants unterliegen, berechtigen die Kredit und die Schuldscheindarlehen den Gläubiger grundsätzlich bei Verletzung zur vorzeitigen Kündigung bzw. Teilfälligestellung, so die Verletzung nicht fristgerecht geheilt wird. Die Anleihen berechtigen die Anleihegläubiger im Falle der Verletzung der Financial Covenants nicht zur vorzeitigen Kündigung bzw. Fälligestellung sondern führen zu Beschränkungen hinsichtlich weiterer Fremdkapitalaufnahmen.

Sollte absehbar sein, dass eine Financial Covenants in Zukunft möglicherweise nicht erfüllt wird, werden frühzeitig Verhandlungen mit den Banken bezüglich einer Änderung des Kreditvertrages geführt. Zum 31.12.2024 betraf dies einen Kredit mit einer Nominale von 41.745 Tsd. € (2023 kein Kredit).

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

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

5.3. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2024			31.12.2023
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Beizulegender Zeitwert						
Derivatgeschäfte	486	9.977	10.463	0	3.206	3.206
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.260	2.842	14.102	16.471	3.570	20.041
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	911	0	911	1.314	0	1.314
Kautionen	5.641	15.571	21.212	3.892	15.872	19.765
Offene Kaufpreise	697	0	697	348	353	700
Betriebskostenabrechnungen	2.545	0	2.545	1.911	0	1.911
Verbindlichkeit aus Rückkauf eigene Aktien	2.348	0	2.348	0	0	0
Übrige	4.607	9.182	13.789	8.461	6.367	14.828
Finanzielle Verbindlichkeiten	28.010	27.595	55.605	32.396	26.162	58.558
Betriebliche Steuern	8.334	0	8.334	3.230	0	3.230
Erhaltene Anzahlungen	2.203	1.017	3.220	4.053	1.406	5.459
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	3.629	1.439	5.068	4.037	1.994	6.031
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	14.166	2.456	16.622	11.320	3.400	14.721
Sonstige Verbindlichkeiten	42.662	40.028	82.691	43.717	32.768	76.485

KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN

6.1. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen und städtebauliche Verpflichtungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
Stand am 1.1.2024	15.901	25.217	32.280	23.244	96.641
Verbrauch	-8.095	-22.450	-4.827	-14.481	-49.853
Auflösung	-1.039	-258	-5.693	-3.296	-10.285
Neubildung	10.051	19.287	808	8.907	39.054
Zinssatzänderung und Aufzinsung	73	0	-109	0	-36
Währungsumrechnungsdifferenz	-23	-88	0	-154	-265
Stand am 31.12.2024	16.867	21.709	22.460	14.220	75.255
davon kurzfristig	8.948	21.699	8.493	14.220	53.359
davon langfristig	7.919	10	13.967	0	21.896

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

Die Auflösung der Rückstellung für nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall von Verpflichtungen bzw. Übertragungen an Dritte in Deutschland.

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

Rückstellungen für Dienstnehmer

Tsd. €

	31.12.2024	31.12.2023
Bonus Vorstand	4.399	4.964
Bonus LTI Programm Mitarbeiter	4.091	3.243
Sonstige Prämien	5.061	4.808
Prämien	13.551	13.015
Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungen und Pensionen	1.323	723
Nicht konsumierter Urlaub	1.418	1.357
Sonstige Rückstellungen	575	806
Rückstellungen für Dienstnehmer	16.867	15.901

Nettoposition Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen

Die CA Immo Gruppe hat für leistungsorientierte Altersvorsorgepläne in Deutschland eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Zum 31.12.2024 übersteigt der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wurde.

Tsd. €

	31.12.2024	31.12.2023
Barwert der Verpflichtung	-7.414	-6.985
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.721	6.789
In der Bilanz erfasste Nettoposition	-693	-196
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	-252	-91
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	-239	-918

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

Tsd. €

	2024	2023
Verpflichtungsumfang am 1.1.	-6.985	-6.024
Laufende Zahlung	290	277
Zinsaufwand	-229	-230
Neubewertung	-491	-1.009
Verpflichtungsumfang am 31.12.	-7.414	-6.985
Planvermögen am 1.1.	6.789	6.860
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	228	268
Neubewertung	-17	-62
Laufende Zahlung	-278	-277
Planvermögen am 31.12.	6.721	6.789

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

Tsd. €	2024	2023
Zinsaufwand	-229	-230
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	228	268
Pensionsaufwand	-1	38

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen vor Steuern erfasst:

Tsd. €	2024	2023
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	-491	-1.009
Neubewertung des Planvermögen	-17	-62
IAS 19 Rücklage	-508	-1.071

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

2024		
Tsd. €	-0,25%	+0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-239	235
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	209	-218

2023		
Tsd. €	- 0,25%	+ 0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-33	32
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	30	-31

§ Gesamtvorstandsvergütung und Long Term Incentive (LTI) Programme Short/Long Term Incentive-Programm des Vorstands (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) für Führungs- und Schlüsselkräfte

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 Aktionärgewinns, der über der Mindestrendite liegt. Dies wird von einem von der Gesellschaft bestellten Wirtschaftsprüfer festgelegt.

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

§ Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen gegenüber vier Personen Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Zusagen betreffen eine Anwartschaft eines bereits ausgeschiedenen Geschäftsführers sowie drei bereits laufende Leistungen. Die für leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung wird gemäß IAS 19.63 als Vermögenswert (Nettoschuld) bilanziert.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Rechnungszinssatz	3,08%	3,36%
Erwartete Bezugserrhöhungen	2,20%	2,20%
Ansamlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	3,08%	3,36%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2024 3,36% (2023: 3,91%).

Der Dienstzeitaufwand und der Zinsaufwand im Zusammenhang mit der Verpflichtung sowie der Zinsertrag aus dem Planvermögen werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam erfasst. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Verpflichtung und dem Planvermögen werden im sonstigen Ergebnis, abzüglich der entsprechenden Steuerlatenz, erfasst.

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo Gruppe verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. In der CA Immo Gruppe existieren auch vertragliche Abfertigungen für einzelne Mitarbeiter. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gemäß IAS 19 gebildet. Der Rechnungszinssatz für die Abfertigungsrückstellung beträgt 2024 2,82% (2023: 3,38%).



Beitragsorientierte Pläne

Die CA Immo Gruppe ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen MitarbeiterInnen 1,53% des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Verpflichtungen. Die Zahlungen werden als Personalaufwand erfasst und sind in den indirekten Aufwendungen enthalten.

Auf Basis der Vereinbarung mit einer Pensionskasse in Österreich bzw. einer Unterstützungskasse mittelständischer Unternehmen in Deutschland besteht für Angestellte in Österreich und Deutschland ab einer gewissen Unternehmenszugehörigkeit (Österreich: 1 Jahr altersunabhängig, Deutschland: sofort sobald das 27. Lebensjahr erreicht ist) eine beitragsorientierte Pensionszusage. Die Höhe der Beitragszahlung beträgt in Österreich 2,5% und in Deutschland 2,0% des jeweiligen monatlichen Bruttogehalts. Nach Ablauf einer gewissen Zeitperiode (Österreich: 3 Jahre, Deutschland: 3 Jahre) werden die einbezahlten Beiträge unverfallbar und ab dem Pensionsantritt als monatliche Pensionszahlung ausbezahlt.

KAPITEL 7: STEUERN

7.1. Ertragsteuern

Tsd. €	2024	2023
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-18.663	-44.007
Ertragsteuer (Vorjahre)	642	1.022
Tatsächliche Ertragsteuer	-18.021	-42.985
Veränderung der latenten Steuern	27.784	105.759
Ertragsteuern	9.762	62.774

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von -14.923 Tsd. € (2023: -36.067 Tsd. €) Deutschland.

Die Veränderung der Ertragsteuern (Vorjahre) resultierte in 2024 vor allem aus Deutschland und betraf im Wesentlichen Feststellungen aus Betriebsprüfungen.

Die Veränderung der latenten Steuern enthält 9.299 Tsd. € Gewerbesteuerertrag aufgrund eines gewerbesteuerfreien Verkaufes 2025 in Deutschland.

Die SOF-11 Klimt CAI S.a.r.l., Luxemburg, ist eine ausgenommene Einheit („Excluded Entity“) im Sinne der Pillar II Definition und ist daher nicht als Ultimate Parent Entity (UPE) der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften anzusehen. Der konsolidierte Jahresumsatz der CA Immo Gruppe in den letzten vier Jahren erreicht bzw. übersteigt nicht in mindestens zwei Jahren den Schwellenwert von jährlich 750 Mio. €, daher sind derzeit die Regelungen des Mindestbesteuerungsgesetzes betreffend die globale Mindestbesteuerung für die CA Immo Gruppe nicht anwendbar.

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

Tsd. €	2024	2023
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-76.090	-298.659
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 23,0%/Vorjahr 24,0%)	17.501	71.678
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und -zuschreibungen	205	-3
Nicht verwertbare Verlustvorträge	-3.465	-1.173
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	-4.348	-14.207
Abweichende Steuersätze	-6.534	5.876
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	311	5
Steuerfreie Erträge	35	139
Anpassung Steuern Vorjahre	1.879	247
Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	869	4.840
Steuerfreie Veräußerungen	75	186
Gewerbesteuerliche Effekte	9.250	-230
Abwertung von lat. Steueransprüchen	-4.993	-8.772
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-102	333
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	-716	3.797
Änderung des Steuersatzes	0	112
Sonstige	-205	-53
Effektiver Steueraufwand	9.762	62.774

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Tsd. €	2024	2023
Latente Steuern am 1.1. (netto)	-580.790	-690.737
Veränderung aus Umgliederung IFRS 5	0	-7
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	-2	5
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	2.186	4.372
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	27.784	105.759
Veränderung in Veräußerungsgruppen	-1	-181
Latente Steuern am 31.12. (netto)	-550.822	-580.790

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

Tsd. €	31.12.2023			31.12.2024			Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Netto	Gewinn- und Verlustrechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang/Abgang/IFRS 5/Fremdwährungs-kursänderung			Netto
Art									
Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.581	-601.434	-599.854	25.048	0	22.065	-552.740	3.225	-555.965
Unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen und zugehörige Nutzungsrechte	0	-2.686	-2.686	1.562	0	438	-686	0	-686
Unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	965	-55	911	-381	0	0	529	753	-224
Unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung und zugehörige Nutzungsrechte	199	-108	91	-248	0	13	-145	0	-145
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	1.143	-553	589	-602	0	0	-13	17	-29
Ausleihungen, übrige Beteiligungen	0	-1.878	-1.878	1.878	0	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	-8.494	-8.494	8.548	0	-22.065	-22.011	60	-22.071
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	288	-49	239	-720	0	0	-481	291	-772
Vertragliche Vermögenswerte (IFRS 15)	0	-13	-13	0	0	13	0	0	0
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	0	-18.175	-18.175	6.271	0	0	-11.904	373	-12.278
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	116	0	116	-100	0	0	15	29	-14
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	777	0	777	155	2.024	0	2.956	2.956	0
Verbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten)	12.072	-944	11.128	-4.575	0	-482	6.072	6.991	-919
Anleihen	0	-11	-11	4	0	0	-7	0	-7
Rückstellungen	3.357	-8	3.349	-409	162	8	3.110	3.110	0
Steuerliche Verlustvorträge	33.130	0	33.130	-8.649	0	0	24.481	24.481	0
Latente Steuern vor Umgliederung IFRS 5 (inkl. IFRS 5)	53.627	-634.410	-580.782	27.784	2.186	-10	-550.822	42.288	-593.110
Verrechnung der Steuern	-48.225	48.225	0				0	-37.453	37.453
Latente Steuern vor Umgliederung IFRS 5	5.402	-586.184	-580.782	27.784	2.186	-10	-550.822	4.835	-555.657
Umgliederung IFRS 5	-7	0	-7	-1	0	8	0	0	0
Steueransprüche/-schulden netto (exkl. IFRS 5)	5.395	-586.184	-580.790	27.783	2.186	-2	-550.822	4.835	-555.657

In den angesetzten steuerlichen Verlustvorträgen sind aktive latente Steuern in Österreich für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2023: 0 Tsd. €) enthalten.

Nicht angesetzte latente Steuern

Nicht angesetzte latente Steuern beziehen sich im Wesentlichen auf Verlustvorträge in der CA Immo Gruppe sowie Zinsvorträge in Osteuropa und gewerbesteuerliche Verlustvorträge innerhalb der CA Immo Deutschland Gruppe. Verlustvorträge sowie Siebentelabschreibungen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, verfallen wie folgt:

Tsd. €	2024	2023
Im Folgejahr	3.399	1.107
Zwischen 1 - 5 Jahren	23.548	9.489
Über 5 Jahre	10.734	4.830
Unbegrenzt vortragsfähig	242.888	244.320
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	280.568	259.746
darauf nicht angesetzte latente Steuern	58.893	55.433

Die Summe der zu versteuernden temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 349.042 Tsd. € (31.12.2023: 352.458 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge sowie offene Siebentelabschreibungen der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 221.768 Tsd. € (31.12.2023: 213.906 Tsd. €). Davon betragen die nicht angesetzten aktiven latenten Steuern für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Österreich 14.361 Tsd. € (31.12.2023: 18.562 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 94.656 Tsd. € (31.12.2023: 100.537 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 58.799 Tsd. € (31.12.2023: 45.840 Tsd. €).

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

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen können steuerpflichtig oder ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit sein. Der Umfang der Befreiung im Einzelfall ist abhängig von der Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und von den Regelungen des anzuwendenden Doppelbesteuerungsabkommens. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern in vollem Ausmaß, unter Berücksichtigung der Initial Recognition Exemption, gemäß IAS 12 angesetzt.

Immobilienveräußerungen und Beteiligungsveräußerungen (KG bzw. GmbH) haben in Deutschland unterschiedliche gewerbesteuerliche Folgen. Für eine allfällige Anwendung der Gewerbesteuerkürzung bei einer Immobilienveräußerung müssen strenge Vorgaben in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der verkaufenden Gesellschaft eingehalten werden. Die Bilanzierung der latenten Gewerbesteuer erfolgt bei der CA Immo Gruppe unter der Annahme, dass der Verkauf ohne Erfüllung der Voraussetzungen für die Gewerbesteuerkürzung stattfindet. Erst wenn sichergestellt ist, dass CA Immo Gruppe die Voraussetzungen für die Gewerbesteuerkürzung in einem konkreten Fall einhalten wird und die Immobilienveräußerung höchstwahrscheinlich ist, wird eine latente Gewerbesteuer nicht mehr angesetzt.

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

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

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

In der CA Immo Deutschland Gruppe besteht bei einigen Gesellschaften eine dem deutschen Steuerrecht entsprechende ertragsteuerliche Organschaft. Organträger ist die CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt. Auf Grund von Ergebnisabführungsverträgen sind die Organgesellschaften verpflichtet, ihren gesamten Gewinn, das ist der ohne die Gewinnabführung entstandene Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr unter Berücksichtigung der Bildung oder Auflösung von Rücklagen, an den Organträger abzuführen. Der Organträger ist verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

7.2. Ertragsteuerforderungen

Der Posten betrifft mit 7.916 Tsd. € (31.12.2023: 13.433 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2022 bis 2024 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 30.388 Tsd. € (31.12.2023: 53.781 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2022 und 2024 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

7.4. Steuerrisiken

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßigen wesentlichen Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Bei Unsicherheiten der steuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können

dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

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

Wesentliche Annahmen sind auch darüber zu treffen, 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 die Höhe und den Zeitpunkt künftiger Einkünfte.

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

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

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

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

KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

8.1. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Tsd. €	FVTPL	FVOCI	Klassifizierung gem.	Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2024	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024
				IFRS 9 ¹⁾ AC			
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	8.992	0	8.992	8.996	
Derivative							
Finanzinstrumente	25.243	18.497	0	0	43.740	43.740	
Originäre Instrumente	0	0	14.536	0	14.536		
Übrige Vermögenswerte	25.243	18.497	23.528	0	67.268		
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	27.424	0	27.424	27.428	
Derivative							
Finanzinstrumente	1.019	0	0	0	1.019	1.019	
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	73.773	10.282	84.056		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.019	0	101.198	10.282	112.499		
Festgeld	0	0	150.365	0	150.365	150.384	
Liquide Mittel	0	0	646.954	0	646.954		
	26.263	18.497	922.044	10.282	977.086		

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

Klasse	Klassifizierung			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2023	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023
	FVTPL	FVOCI	gem. IFRS 9 ¹⁾ AC			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	18.382	0	18.382	18.387
Derivative						
Finanzinstrumente	42.001	24.764	0	0	66.766	66.766
Originäre Finanzinstrumente	0	0	17.146	0	17.146	
Übrige Vermögenswerte	42.001	24.764	35.528	0	102.294	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	32.890	0	32.890	32.894
Derivative						
Finanzinstrumente	235	0	0	0	235	235
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	60.558	11.491	72.049	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	235	0	93.448	11.491	105.175	
Festgeld	0	0	75.063	0	75.063	75.071
Liquide Mittel	0	0	663.495	0	663.495	
	42.237	24.764	867.534	11.491	946.026	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte der Kategorie „Amortised Cost“ (AC) entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Die originären Finanzinstrumente sind im Wesentlichen Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen, die als Teil der Nettoinvestition in die Gesellschaften betrachtet und bewertet werden (dies entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie) sowie langfristige Kautionen von Mietern.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung		Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2024	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024
	FVTPL	gem. IFRS 9 ¹⁾ AC			
Tsd. €					
Anleihen	0	1.277.639	0	1.277.639	1.244.627
Kredite	0	1.366.393	0	1.366.393	1.357.371
Schuldscheindarlehen	0	40.258	0	40.258	39.264
Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16	0	36.469	0	36.469	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	2.720.758	0	2.720.758	
Derivative Finanzinstrumente	10.463	0	0	10.463	10.463
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	55.605	16.622	72.228	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.463	55.605	16.622	82.691	
	10.463	2.776.364	16.622	2.803.449	

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

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾	Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2023	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023
Tsd. €	FVTPL	AC			
Anleihen	0	1.177.840	0	1.177.840	1.087.998
Kredite	0	1.369.592	0	1.369.592	1.356.727
Schuldscheindarlehen		75.921	0	75.921	74.151
Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16	0	46.727	0	46.727	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	2.670.080	0	2.670.080	
Derivative Finanzinstrumente	3.206	0	0	3.206	3.206
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	58.558	14.721	73.279	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.206	58.558	14.721	76.485	
	3.206	2.728.638	14.721	2.746.565	

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen originären Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert.

8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2024 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2023 Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	790.718	44.015	44.015	863.247	65.475	65.475
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	343.683	-10.463	-10.463	100.000	-3.206	-3.206
Summe Zinsswaps	1.134.401	33.552	33.552	963.247	62.269	62.269
Zinsscaps	67.965	703	703	68.483	1.436	1.436
Zinsfloors	39.375	42	42	40.275	90	90
Summe Derivate	1.241.741	34.297	34.297	1.072.004	63.795	63.795
davon Sicherungen (Cashflow Hedges)	212.334	18.497	18.497	216.940	24.764	24.764
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	685.724	26.263	26.263	755.064	42.237	42.237
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	343.683	-10.463	-10.463	100.000	-3.206	-3.206

Zum Bilanzstichtag waren 95,3% (31.12.2023: 84,3%) aller variabel verzinsten Kredite durch Zinsswaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2024 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2023 Buchwert
Cashflow Hedges	212.334	18.497	18.497	216.940	24.764	24.764
Fair Value Derivate (freistehend) - Vermögenswerte	578.384	25.518	25.518	646.307	40.711	40.711
Fair Value Derivate (freistehend) - Verbindlichkeiten	343.683	-10.463	-10.463	100.000	-3.206	-3.206
Zinsswaps	1.134.401	33.552	33.552	963.247	62.269	62.269
Zinsscaps	67.965	703	703	68.483	1.436	1.436
Zinsfloors	39.375	42	42	40.275	90	90
Summe Zinsderivate	1.241.741	34.297	34.297	1.072.004	63.795	63.795

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2024	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2024
EUR - Cashflow Hedges	212.334	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	18.497
EUR - freistehend - Vermögenswerte	578.384	5/2017-7/2022	12/2025-12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	25.518
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	343.683	11/2023-9/2024	12/2025-12/2033	2,29%-3,18%	3M-Euribor	-10.463
Summe Zinsswaps = variabel in fix	1.134.401					33.552
Zinsscaps	67.965	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	703
Zinsfloors	39.375	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	42
Summe Zinsderivate	1.241.741					34.297

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2023	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2023
EUR - Cashflow Hedges	216.940	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	24.764
EUR - freistehend - Vermögenswerte	646.307	5/2017-7/2022	6/2024-12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	40.711
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	100.000	11/2023	09/2028	3,048%	3M-Euribor	-3.206
Summe Zinsswaps = variabel in fix	963.247					62.269
Zinsscaps	68.483	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	1.436
Zinsfloors	40.275	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	90
Summe Zinsderivate	1.072.004					63.795

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste (Hedging-Rücklage)

Tsd. €	2024	2023
Stand 1.1.	17.723	26.316
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	-6.268	-12.408
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	-72	-215
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	2.024	4.030
Stand am 31.12.	13.407	17.723
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	13.407	17.723

 Bewertung von Zinsderivaten

Die Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Derivaten entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2024 und 2023 nicht statt.

Eine Korrektur der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund von CVA (Credit Value Adjustment) und DVA (Debt Value Adjustment) erfolgt nur, wenn diese Anpassung einen wesentlichen Umfang erreicht.

Die CA Immo Gruppe schließt auch Objektfinanzierungen mit Banken ab, wo vertraglich eine Zinsuntergrenze vorgesehen ist. Dabei ist zu untersuchen, ob ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat vorliegt. Eine eingebettete Untergrenze auf Zinssätze eines Schuldinstruments ist eng mit dem Basisvertrag verbunden, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags die Zinsuntergrenze gleich oder unter dem herrschenden Marktzins liegt. Die CA Immo Gruppe prüft ein Vorliegen eines eingebetteten Derivats auf die erforderliche Trennung vom Basisvertrag, indem sie den vereinbarten Zins zuzüglich der Bewertung der Zinsuntergrenze mit dem Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) vergleicht. Übersteigt der Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) in jeder künftigen Periode den vereinbarten Zins laut Vertrag, so liegt keine Trennungspflicht des eingebetteten Derivats vor. Die CA Immo Gruppe hat ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat in Kreditverträgen identifiziert.

 Derivative Finanzinstrumente

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps, Zinsfloors, Zinsscaps um sich gegen Zins- und Wechselkursänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige finanzielle Vermögenswerte oder langfristige finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit der Instrumente mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass sie innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt werden. Die anderen derivativen Finanzinstrumente werden als kurzfristige finanzielle Vermögenswerte oder kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus der Folgebewertung von derivativen Finanzinstrumenten ist bei der CA Immo Gruppe davon abhängig, ob die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) erfüllt werden oder nicht.

Die Zinsswaps wurden als Sicherungsinstrumente in einer Cashflow Hedge Sicherungsbeziehung gemäß IFRS 9 designiert. Das besicherte Risiko resultiert dabei aus der Differenz zwischen den erwarteten zukünftigen variablen Zinsauszahlungen auf Basis des 3M-Euribor und den zukünftigen fixen Zinsen für die Baufinanzierung.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, für die die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting erfüllt sind, ist bei einer Absicherung von Zahlungsströmen der Teil des Gewinns oder Verlusts aus dem Sicherungsinstrument, der als wirksame Absicherung bestimmt wird, im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Ein etwaiger verbleibender Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument stellt eine Ineffektivität der Absicherung dar und ist erfolgswirksam zu erfassen.

Die Messung der Ineffektivität dieses Sicherungsgeschäfts erfolgt mittels der Dollar-Offset-Methode. Die Teile der nicht im sonstigen Ergebnis erfassten Aufwendungen und Erträge werden aufwandswirksam als Ineffektivität unter dem Posten "Ergebnis aus Derivaten" ausgewiesen. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität wird bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

Ein Finanzinstrument ist gemäß IFRS 9 beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. Sofern der beizulegende Zeitwert jedoch beim erstmaligen Ansatz vom Transaktionspreis abweicht und zudem nicht an einem aktiven Markt beobachtbar ist, ist gemäß IFRS 9 die Differenz abzugrenzen und darf nur in dem Umfang als ein Gewinn oder Verlust erfasst werden, in dem sie aus einer Veränderung eines Faktors (einschließlich des Zeitfaktors) entsteht, den Marktteilnehmer bei einer Preisfestlegung für den Vermögenswert oder die Schuld beachten würden. Daher hat die CA Immo für die sich aus dem erstmaligen Ansatz ergebende Differenz zwischen dem Transaktionspreis der Zinsswaps und deren beizulegendem Zeitwert einen Abgrenzungsposten gebildet, der planmäßig nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit ergebniswirksam aufgelöst wird.

Gemäß IFRS 9 sind Derivate außerhalb von Sicherungsbeziehungen der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps, Zinscaps und Zinsfloors werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet.

Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die trennungspflichtigen eingebetteten Derivate sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet und werden zu jedem Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei zur Gänze erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten

Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsfloors, Zinscaps und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cashflow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Neben dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko (Zinsniveau) bestehen auch Risiken aus einer allfälligen Bonitätsveränderung, die bei Anschlussfinanzierungen zu einer Erhöhung oder Verminderung von Zinsmargen führen würden.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen sowie Bewertungsänderungen aus Zinsderivaten (Swaps). Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis des Geschäftsjahres unter der Annahme von durchschnittlich um 50 Basispunkte niedrigeren bzw. höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung im sonstigen Ergebnis erfasst bei einem Szenario	
	von 50 bps Reduktion	von 50 bps Erhöhung	von 50 bps Reduktion	von 50 bps Erhöhung
31.12.2024				
Variabel verzinste Verbindlichkeiten ohne Sicherungsgeschäft	295	-295	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit Sicherungsgeschäft (Swap)	-14.934	15.796	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit CFH Beziehung	0	0	-4.295	3.143
	-14.639	15.501	-4.295	3.143
	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung im sonstigen Ergebnis erfasst bei einem Szenario	
	von 50 bps Reduktion	von 50 bps Erhöhung	von 50 bps Reduktion	von 50 bps Erhöhung
31.12.2023				
Variabel verzinste Verbindlichkeiten ohne Sicherungsgeschäft	1.140	-1.140	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit Sicherungsgeschäft (Swap)	-13.657	13.879	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit CFH Beziehung	0	0	-4.583	4.460
	-12.517	12.739	-4.583	4.460

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus dem Zufluss von Miet- und Umsatzerlösen und Forderungen in CZK, HUF, PLN und-RSD. Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht.

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Buchwerte aller finanziellen Vermögenswerte und die eingegangenen Haftungsverhältnisse stellen das maximale Ausfallrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Die Mieter haben Kautionen in der Höhe von 21.212 Tsd. € (31.12.2023: 19.765 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 53.428 Tsd. € (31.12.2023: 48.388 Tsd. €) und Konzerngarantien in Höhe von 14.615 Tsd. € (31.12.2023: 13.777 Tsd. €) hinterlegt.

Das Kreditrisiko für Bestände an liquiden Mitteln wird im Rahmen interner Veranlagungsrichtlinien überwacht.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Ziel der Steuerung der Liquidität der CA Immo Gruppe ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten, unter Vermeidung von unnötigen Verlustpotentialen und Risiken. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine detaillierte und fortlaufende Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sicherte sich die CA Immo Gruppe im vierten Quartal 2021 eine zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio. €. Darüber hinaus bestehen noch nicht ausgenutzte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die finanzierenden Banken sukzessive valutiert werden.

Die Revolving Credit Facility unterliegt sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Zinsdeckung (EBITDA exkl. Verkaufsergebnis/ Zinsergebnis), Verschuldungsgrad (netto Verschuldung / Summe Immobilienvermögen), besicherte Solvenzquote (besicherte Finanzverbindlichkeiten / Summe Immobilienvermögen) sowie Besicherungsquote (unbesichertes Immobilienvermögen / unbesicherte netto Verschuldung).

Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe auf in- und ausländische Banken. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2024	Buchwert	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cash flow	Cash flow	Cash flow
	2024		2025	2026-2029	2030 ff
Anleihen	1.277.639	-1.379.201	-293.264	-721.063	-364.875
Kredite	1.366.393	-1.563.999	-100.445	-1.095.555	-367.999
Schuldscheindarlehen	40.258	-44.014	-13.832	-30.182	0
Leasingverbindlichkeiten	36.469	-85.857	-28.524	-5.131	-52.202
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.102	-14.102	-11.260	-2.842	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	4.833	-4.833	0	0	-4.833
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	911	-911	-911	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	35.759	-35.759	-15.838	-13.549	-6.371
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.776.364	-3.128.676	-464.074	-1.868.322	-796.279
Zinsderivate	10.463	-11.009	-2.528	-6.911	-1.570
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	10.463	-11.009	-2.528	-6.911	-1.570
	2.786.827	-3.139.685	-466.603	-1.875.234	-797.849
Derivative finanzielle Vermögenswerte	-44.760	47.381	14.176	31.838	1.367
	2.742.067	-3.092.304	-452.426	-1.843.396	-796.482

31.12.2023	Buchwert	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow	Cashflow	Cashflow
	2023		2024	2025-2028	2029 ff
Anleihen	1.177.840	-1.211.219	-188.969	-1.022.250	0
Kredite	1.369.592	-1.587.569	-238.705	-725.347	-623.517
Schuldscheindarlehen	75.921	-84.716	-3.249	-61.335	-20.131
Leasingverbindlichkeiten	46.727	-104.991	-3.934	-12.977	-88.080
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.041	-20.041	-16.471	-3.570	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	5.090	-5.090	0	0	-5.090
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.314	-1.314	-1.314	0	0
Veränderung der sonstige Verbindlichkeiten	32.114	-32.114	-14.611	-11.963	-5.539
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.728.639	-3.047.052	-467.254	-1.837.441	-742.357
Zinsderivate	3.206	-3.494	224	-3.718	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	3.206	-3.494	224	-3.718	0
	2.731.845	-3.050.546	-467.030	-1.841.159	-742.357
Derivative finanzielle Vermögenswerte	-67.001	72.556	24.349	42.687	5.519
	2.664.844	-2.977.991	-442.680	-1.798.472	-736.838

Bei variabel verzinsten Verbindlichkeiten und Derivaten erfolgt die Ermittlung der Cashflows basierend auf den angenommenen Werten bei Zugrundelegung der Forward Rates zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo Gruppe ist es, sicherzustellen, dass der Konzern seine operativen und strategischen Ziele unter gleichzeitiger Optimierung der Kapitalkosten nachhaltig und im Interesse der Aktionäre und der übrigen Stakeholder bestmöglich realisieren kann. Insbesondere steht das Erreichen von einer die Kapitalkosten übersteigenden Eigenkapitalrendite im Fokus. Weiteres soll das externe Investment Grade Rating durch eine adäquate Eigenkapitalausstattung unterstützt und ausreichend Liquidität für das geplante Wachstum der nächsten Geschäftsjahre beschafft und sichergestellt werden.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind:

1. das generelle Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital bzw. das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen (LTV netto) und
2. innerhalb des Fremdkapitals das optimale Verhältnis zwischen mit Immobilienvermögen besichertem Fremdkapital, das auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften aufgenommen wird, und auf Ebene der Konzernmutter aufgenommenem unbesichertem Fremdkapital.

Die CA Immo Gruppe verfolgt eine Investment Grade – Finanzpolitik. Als langfristige strategische Zielsetzung wird eine Eigenkapitalquote von 45% bis 50% bzw. Loan-to-Value-Verhältnis (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen) von 30% bis 40% angestrebt.

Zum 31.12.2024 lag die Eigenkapitalquote bei 42,5% (31.12.2023: 43,8%). Bei der Zielbandbreite handelt sich um einen eigendefinierten, strategischen Richtwert. Es sind davon keine externen Financial Covenants betroffen. Der netto LTV lag zum 31.12.2024 bei 38,2% (31.12.2023: 36,6%).

Das Verhältnis von besichertem zu unbesichertem Fremdkapital soll grundsätzlich ein ausgewogenes sein. Zum Stichtag entfiel mit 48% (31.12.2023: 47%) der niedrigere Anteil auf unbesicherte Unternehmensanleihen und

Schuldscheindarlehen. Der verbleibende Anteil von 52% (31.12.2023: 53%) entfällt auf die Fremdfinanzierung mit besicherten Immobilienkrediten bzw. Leasingverbindlichkeiten, die in der Regel direkt von einer Objektgesellschaft aufgenommen werden.

Weitere für die Darstellung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe maßgebliche Kennzahlen sind die Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.355.675	2.297.623
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	365.083	372.457
Verzinsliche Vermögenswerte		
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen > 3 Monate	-27.551	-42.676
Festgeld	-150.365	-75.063
Liquide Mittel	-646.954	-663.495
Nettoverschuldung	1.895.889	1.888.847
Eigenkapital	2.562.200	2.724.556
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	74,0%	69,3%
Bestandsimmobilien		
Immobilienvermögen in Entwicklung	4.249.739	4.743.374
Selbst genutzte Immobilien	457.030	344.090
Zum Handel bestimmte Immobilien	5.599	10.530
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen IFRS 5	3.980	18.442
Immobilienvermögen	4.964.758	5.159.044
LTV (netto)	38,2%	36,6%

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel und des Festgeldes berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung > 3 Monate wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.



KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN

9.1. Informationen zur Geldflussrechnung

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	Leasing Verbindlichkeiten	Anleihen
Stand am 1.1.2024		1.445.513	46.727	1.177.840
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
Geldzufluss aus der Aufnahme von Darlehen	5.2.	112.354	0	0
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	5.2.	0	0	346.325
Tilgung von Anleihen	5.2.	0		-247.028
Erwerb von eigenen Anteilen	5.1., 5.3.	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz		0	0	0
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	3.5., 4.3.	0	0	0
Erhaltene Zahlungen aus der Auflösung von Zinsderivaten	5.2.	0	0	0
Tilgung von Finanzierungen	5.2.	-153.219	-2.562	0
Übrige gezahlte Zinsen	2.12.	-66.257	-1.485	-11.734
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		-107.121	-4.047	87.563
Auswirkungen von				
Wechselkursänderungen	5.2.	0	583	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1.	0	0	0
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		68.259	-6.795	12.236
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0
Stand am 31.12.2024		1.406.650	36.469	1.277.639

Die gesamten sonstigen Änderungen bezogen auf Schulden resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen laut Konzern Gewinn- und Verlustrechnung.

Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungs- tätigkeit	Schulden	Derivate	Eigenkapital	Gesamt
	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		
0	-67.001	3.206	2.724.556	5.330.842
0	0	0	0	112.354
0	0	0	0	346.325
0	0	0	0	-247.028
0	0	0	-10.876	-10.876
0	0	0	-78.173	-78.173
-217	0	0	0	-217
15.125	0	0	0	15.125
0	1.754	0	0	1.754
0	0	0	0	-155.781
0	28.007	1.674	0	-49.795
14.908	29.760	1.674	-89.049	-66.312
0	0	0	0	583
0	20.488	7.257	0	27.745
-14.908	-28.007	-1.674	0	29.112
0	0	0	-73.308	-73.308
0	-44.760	10.463	2.562.200	5.248.662

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden		
		Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	Leasing Verbindlichkeiten	Anleihen
Stand am 1.1.2023		1.485.154	43.123	1.294.266
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
Geldzufluss aus der Aufnahme von Darlehen	5.2.	117.838	0	0
Tilgung von Anleihen / Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	5.2.	0		-116.621
Erwerb von eigenen Anteilen	5.1.	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Einzahlung durch Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz		0	0	0
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz		0	0	0
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	3.5., 4.3.	0	0	0
Tilgung von Finanzierungen	5.2.	-157.557	-2.744	0
Übrige gezahlte Zinsen	2.12.	-55.218	-1.427	-15.715
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		-94.937	-4.170	-132.336
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	5.2.	0	2.517	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1.	0	0	0
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		55.296	5.257	15.910
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0
Stand am 31.12.2023		1.445.513	46.727	1.177.840

Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungs- tätigkeit	Schulden	Derivate	Eigenkapital	Gesamt
	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		
0	-110.833	0	3.358.523	6.070.233
0	0	0	0	117.838
0	0	0	0	-116.621
0	0	0	-52.518	-52.518
0	0	0	-348.521	-348.521
0	0	0	1	1
-319	0	0	0	-319
35.000				35.000
0	0	0	0	-160.301
0	23.702	0	0	-48.657
34.680	23.702	0	-401.038	-574.099
0	0	0	0	2.517
0	43.832	3.206	0	47.038
-34.680	-23.702	0	0	18.081
0	0	0	-232.929	-232.929
0	-67.001	3.206	2.724.556	5.330.842

9.2. Eventualforderungen, sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2024 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 105 Tsd. € (31.12.2023: 105 Tsd. €). Des Weiteren bestehen keine (31.12.2023: ein) Patronatserklärungen für Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland (31.12.2023: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von einem (31.12.2023: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2023: 6.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 9.000 Tsd. € (31.12.2023: 17.589 Tsd. €) beschränken.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen.

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.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie z. B. Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

Eventualforderungen

Im Jahr 2020 hat die CA Immo 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.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung/Renovierung von Liegenschaften in Deutschland in Höhe von 77.852 Tsd. € (31.12.2023: 110.471 Tsd. €), in Osteuropa in Höhe von 5.663 Tsd. € (31.12.2023: 2.449 Tsd. €) und in Österreich in Höhe von 454 Tsd. € (31.12.2023: 208 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2024 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 7.887 Tsd. € (31.12.2023: 10.408 Tsd. €).

 Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesem Fall unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung von wesentlichen Sachverhalten.

9.3. Leasingverhältnisse

CA Immo Gruppe als Vermieter/Leasinggeber

Die von der CA Immo Gruppe als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen idR folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an EUR
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes
- mittel- bis langfristige Laufzeit bzw. Kündigungsverzicht

Die künftigen Zahlungen für Mindestmieterlöse aus zum 31.12. laufenden befristeten oder mit Kündigungsverzicht ausgestatteten Mietverträgen, in denen gemäß IFRS 5 zur Veräußerung gehaltene Immobilien nicht enthalten sind, setzen sich am Konzernabschlussstichtag wie folgt zusammen:

Tsd. €	2024	2023
Im Folgejahr	217.017	226.886
im zweiten Jahr	197.533	208.011
im dritten Jahr	157.737	184.626
im vierten Jahr	126.284	148.969
im fünften Jahr	102.460	117.223
nach mehr als 5 Jahren	275.954	316.994
Gesamt	1.076.985	1.202.709

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar und in obiger Tabelle nicht enthalten.

Die Mindestmieterlöse beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters).

 Gemäß IFRS 16 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind. Die Eigenschaft der CA Immo Gruppe als Vermieter von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht einem Operating Leasing, weil das wirtschaftliche Eigentum an den Objekten bei der CA Immo Gruppe verbleibt und damit die wesentlichen Risiken und Chancen nicht übertragen werden.

Die CA Immo Gruppe klassifiziert Leasingverhältnisse als Operating Lease, wenn es sich bei den zugrundeliegenden Verträgen um kein Finance Lease handelt. Finance Lease liegt vor, wenn

- am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses dem Leasingnehmer das Eigentum an dem Vermögenswert übertragen wird;
- der Leasingnehmer eine Kaufoption hat, den Vermögenswert zu einem Preis zu erwerben, der erwartungsgemäß deutlich niedriger als der zum möglichen Optionsausübungszeitpunkt beizulegende Zeitwert des Vermögenswerts ist, sodass es zu Beginn des Leasingverhältnisses hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;
- die Laufzeit des Leasingverhältnisses umfasst den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts, auch wenn das Eigentumsrecht nicht übertragen wird;

- zu Beginn des Leasingverhältnisses entspricht der Barwert der Mindestleasingzahlungen im Wesentlichen mindestens den beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstands; und
- die Leasinggegenstände haben eine spezielle Beschaffenheit, so dass sie ohne wesentliche Veränderungen nur vom Leasingnehmer genutzt werden können.

CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

Die von der CA Immo Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in München (bis 2027), Frankfurt (bis 2025) und Wien (bis 2026), gemietete Stellplätze, Software, dem Leasing von PKWs, der Anmietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Fruchtgenussrechte an Grundstücken. Kaufoptionen sind nicht vereinbart.

Die CA Immo Gruppe stellt die Nutzungsrechte in den gleichen Bilanzposten dar, in dem die zugrundeliegenden Vermögenswerte dargestellt werden würden, wenn sie im Eigentum der CA Immo Gruppe wären. Ebenso werden die Leasingverbindlichkeiten in den Bilanzposten der verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Detailangaben gem. IFRS 16 befinden sich im jeweiligen Kapitel im Anhang, dem die Einzelangabe zuzuordnen ist.

Der Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse beträgt 36 Tsd. € (2023: 75 Tsd. €) und für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert 34 Tsd. € (2023: 41 Tsd. €). Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse machen 4.617 Tsd. € (2023: 4.793 Tsd. €) aus.

 Verlängerungs- und Kündigungsoptionen werden bei der Bemessung der Leasingverbindlichkeiten berücksichtigt, sofern die Ausübung einer Verlängerungsoption bzw. die Nicht-Ausübung einer Kündigungsoption hinreichend sicher ist. Dies ist jedoch ermessensbehaftet und daher können Einschätzungen künftig geändert werden. In einem ersten Schritt wird auf die zugrundeliegende Vertragslaufzeit abgestellt und nur bei Vorliegen von Indikatoren (z.B. Informationen aus Bewertungsgutachten, besonders günstige Vertragsbedingungen, geänderte Betriebserfordernisse) eine Kündigungs- oder Verlängerungsoption bei den Zahlungsströmen zur Bemessung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt.

 Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird in der CA Immo Gruppe auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Dies ist dann der Fall, wenn der Vertrag die CA Immo Gruppe dazu berechtigt, die Nutzung eines eindeutig identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Dabei ist relevant, dass die CA Immo Gruppe während des Verwendungszeitraums im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung eines identifizierten Vermögenswerts ziehen, als auch über die Nutzung desselben entscheiden kann. Ein Vermögenswert gilt jedoch nur dann als identifiziert, wenn der Lieferant kein substantielles Substitutionsrecht hat. Ist der Lieferant aufgrund des Vertrags in der Lage während des Verwendungszeitraums den Vermögenswert tatsächlich durch einen anderen zu tauschen und entsteht ihm aus dem Tausch ein wirtschaftlicher Nutzen, so handelt es sich um keinen identifizierten Vermögenswert – der Ansatz eines Nutzungsrechts erfolgt nicht. Cloud-Software Lösungen erfüllen aufgrund der fehlenden Kontrolle über die Software meist nicht die Kriterien eines eindeutig identifizierbaren Vermögenswerts. Die Kosten für die Software werden über die Vertragslaufzeit im Aufwand erfasst.

Bei der Bilanzierung der Leasingverträge werden Vermögenswerte in Form von Nutzungsrechten („Right of use“) aktiviert und die Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die CA Immo Gruppe nimmt bestimmte Wahlrechte in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte/Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse (kürzer als 1 Jahr), Leasingverhältnisse mit zugrundeliegenden Vermögenswerten von geringem Wert (< 5.000 €) und Software an.

Rückwirkende Anpassungen von Leasingzahlungen, beispielsweise aufgrund von Indexänderungen, werden in der laufenden Periode als variable Leasingzahlung betrachtet und erfolgswirksam erfasst. Eine Anpassung von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten erfolgt nur auf Basis künftiger Zahlungsströme.

9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Für die CA Immo Gruppe gelten folgende Unternehmen und Personen als nahe stehend:

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die Starwood Capital Group (“Starwood”) (seit 27.9.2018)

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	62.649	48.009
Ausleihungen	8.267	11.565
Forderungen	4.452	5.154
Verbindlichkeiten	3.932	4.973
Rückstellungen	4.837	6.856
	2024	2023
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	18.237	-772
Sonstige Erlöse	242	239
Sonstige Aufwendungen	-2.439	-1.965
Zinserträge	455	353

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 0 Tsd. € (31.12.2023: 0 Tsd. €). Die marktübliche Verzinsung der Ausleihungen wird laufend dokumentiert und überwacht. Die Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die erhaltene Dividende für Vorabgewinne von einem Gemeinschaftsunternehmen. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Darüber hinaus wurden keine Wertberichtigungen bzw. sonstige ergebniswirksame Wertkorrekturen erfasst.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. größter Einzelaktionär der CA Immobilien Anlagen AG. Im Geschäftsjahr 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.

Seit 1.1.2024 besteht in Deutschland 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. Die Beziehung mit Starwood Capital Group betrifft folgende Posten:

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Dienstleistungen	209	0
Tsd. €	2024	2023
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	312	0

Die 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.

9.5. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2024 durchschnittlich 232 Angestellte in Vollzeitäquivalenten (2023: 320), wovon durchschnittlich 67 Angestellte (2023: 69) in Österreich, 113 Angestellte (2023: 198) in Deutschland und 52 Angestellte (2023: 53) in Osteuropa beschäftigt waren.

9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen betreffen die Honorare des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H..

Tsd. €	2024	2023
Abschlussprüfung	458	439
Sonstige Bestätigungsleistungen	490	156
Gesamt	948	595

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Review in Höhe von 1.395 Tsd. € (2023: 1.342 Tsd. €) ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.269 Tsd. € (2023: 1.248 Tsd. €) auf EY Gesellschaften.

9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Bilanzerstellungszeitraum fand das Closing für den Verkauf von zwei als IFRS 5 klassifizierten Immobilien mit einem Buchwert zum 31.12.2024 in Höhe von 51.304 Tsd. € statt.

Weiters erfolgte der Ankauf der restlichen Anteile an zwei deutschen Gemeinschaftsunternehmen zu einem Kaufpreis von 164 Tsd. €.

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.

9.8. Liste der Konzerngesellschaften

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft ²⁾	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
CA Immo d.o.o.	Belgrad	44.623.214	RSD	100	VK
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	4.685.767.489	RSD	100	VK
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Spreebogen Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Zehn Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Zehn GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Real Estate Management Hungary Kft.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK
COM PARK Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK
Duna Business Hotel Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	VK
Duna Irodaház Kft.	Budapest	277.100.000	HUF	100	VK
Duna Termál Hotel Kft.	Budapest	391.000.000	HUF	100	VK
EUROPOLIS City Gate Kft.	Budapest	13.100.000	HUF	100	VK
KILB Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	997.244.944	HUF	100	VK
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	AEJV
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	100	VK
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	100	VK
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK
RCP Zeta, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.956.320	PLN	100	VK
CA Immo P14 Sp. z o.o.	Warschau	10.000	PLN	100	VK

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ Es gab in 2024 keine Gründungen bzw. Erstkonsolidierungen.

Gesellschaft ²⁾	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
CA IMMO REAL ESTATE MANAGEMENT POLAND Sp. z o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	140.921.250	PLN	100	VK
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	VK
CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o.	Warschau	5.050.000	PLN	100	VK
CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o.	Warschau	2.050.000	PLN	100	VK
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	155.490.900	PLN	100	VK
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	VK
CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK
CA Immo Rennweg 16 GmbH i.L.	Wien	35.000	EUR	100	VK
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000	EUR	100	VK

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ Es gab in 2024 keine Gründungen bzw. Erstkonsolidierungen.

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2024 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). Im Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft ²⁾	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz 02 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz 02 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz 03 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz 04 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Friedrich-List-Ufer GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Friedrich-List-Ufer Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Mitte 01 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Mitte 02 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Pohlstraße 20 GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Pohlstraße Beteiligungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer BT 1 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer BT 2 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Berlin	2.500.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Upbeat GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Upbeat Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	50	AEJV
Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	50	AEJV
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG i.L.	Frankfurt	200.000	EUR	100	VK
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH i.L.	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ Es gab in 2024 keine Gründungen bzw. Erstkonsolidierungen.

Gesellschaft ²⁾	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Düsseldorf Kasernenstraße GmbH	Frankfurt	37.503	EUR	100	VK
CA Immo Frankfurt Alpha GmbH	Frankfurt	25.100	EUR	100	VK
CA Immo Frankfurt Beta GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Frankfurt Gamma GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Frankfurt ONE Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Frankfurt ONE GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Frankfurt Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Baumkirchen MI GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK
Baumkirchen MI Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK
Baumkirchen MK Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK
Baumkirchen MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	100	VK
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV
CA Immo Bayern Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK
CA Immo München Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK
CA Immo München Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	EUR	100	VK
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	50,1 ³⁾	AEJV
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50,1 ³⁾	AEJV
CPW Immobilien GmbH & Co. KG i.L.	Grünwald	5.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV
CPW Immobilien Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV
Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Grünwald	16.000	EUR	50	AEJV
Eggarten Projektentwicklung Verwaltung GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV
Kontorhaus Arnulfpark Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	99,9	VK

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ Es gab in 2024 keine Gründungen bzw. Erstkonsolidierungen.

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft ²⁾	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV
CA Immo Mainz Hafenspitze GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Mainz Quartiersgarage GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Mainz Rheinallee III GmbH & Co. KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Mainz Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Mainz Verwaltungs GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	AEJV
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 ³⁾	AEJV
SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH	München	25.000	EUR	99	VK
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ Es gab in 2024 keine Gründungen bzw. Erstkonsolidierungen.

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

Wien, 26.3.2025

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, 26.3.2025

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

<i>Titel</i>	Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
<i>Risiko</i>	<p>Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 4.249.739 sowie Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 457.030. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 ein Ergebnis aus Neubewertung von TEUR -199.630 erfasst.</p> <p>Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.</p> <p>Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und des Developmentgewinnes. Eine geringfügige</p>

Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "3.1 Langfristiges Immobilienvermögen" im Konzernabschluss enthalten. Im Kapitel "2.1 Operative Segmente" im Konzernabschluss ist das Ergebnis aus Neubewertung je Segment angeführt.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten (soweit vorhanden) sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe für Abweichungen zwischen geplanten Kosten und Istkosten und zur aktuellen Beurteilung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Kosten; Untersuchung der Kostenverbuchung auf diesen Projekten durch Einsichtnahme in die Projektunterlagen und stichprobenweisen Abgleich der erfassten Kosten mit den Rechnungen sowie Evaluierung des daraus abgeleiteten Fertigstellungsgrades
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

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

Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnisse aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

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

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

Urteil

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

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 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 Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 26. März 2025

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Hans-Erich Sorli eh ppa Martina Türk, MSc eh
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

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 Tsd. €				
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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Der nach den österreichischen Bilanzierungsvorschriften aufgestellte, von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 wird samt den dazugehörigen Unterlagen beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer 75895k eingereicht. Dieser Abschluss kann bei der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, 1030 Wien, unentgeltlich angefordert werden.

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.

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

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

TABELLEN UND ANALYSEN

I. KENNZAHLEN JE AKTIE/SUBSTANZWERT¹⁾

		2024	2023	2022
Kennzahlen je Aktie (€)				
Mieterlöse je Aktie		2,45	2,36	2,13
Nettommieterlöse je Aktie		2,08	1,97	1,81
EBITDA je Aktie		1,79	3,28	1,49
Konzernergebnis je Aktie		-0,68	-2,28	0,75
FFO I je Aktie		1,23	1,16	1,25
FFO II je Aktie		1,23	2,49	1,21
Operativer Cashflow je Aktie		1,27	2,44	1,46
IFRS NAV je Aktie		26,37	27,88	33,71
EPRA NRV je Aktie		34,48	36,14	43,98
EPRA NTA je Aktie		31,95	33,59	40,31
EPRA NDV je Aktie		26,94	29,21	36,80
Substanzwert (Mio. €)				
Börsekaptalisierung (Stichtag 31.12.)		2.483,5	3.455,8	3.019,2
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)		3.046,9	3.017,0	3.246,0
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)		2.562,2	2.724,6	3.358,5
Eigenkapital (exkl. Minderheitenanteil)		2.562,1	2.724,5	3.358,4
Aktien				
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	9.341.683	8.780.037	6.860.401
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.154.743	97.716.389	99.636.025
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	106.496.426
Ø Eigene Aktien	Stk.	8.807.975	8.225.627	6.191.939
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.688.451	98.270.799	100.304.487
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/ Aktie	€	0,80	3,56	2,50
Dividendenrendite ²⁾	%	3,43	10,97	8,82

¹⁾ Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert).

²⁾ Ultimokurs zum Vorjahr

II. ENTWICKLUNG DES NOMINALKAPITALS

Jahr		Kapitalerhöhung	Stück	Ausgabekurs	Stand
		Nominale			Grundkapital
1987	ATS	200.000.000		100%	200.000.000
1988	ATS	100.000.000		110%	300.000.000
1989	ATS	100.000.000		113%	400.000.000
	ATS	100.000.000		125%	500.000.000
	ATS	100.000.000		129%	600.000.000
	ATS	200.000.000		135%	800.000.000
1990	ATS	200.000.000		138%	1.000.000.000
1991	ATS	250.000.000		140%	1.250.000.000
1996	ATS	100.000.000		165%	1.350.000.000
			13.500.000		98.145.000
1999	€	10.905.000	1.500.000	14,40 €/Stück	109.050.000
2001	€	10.905.000	1.500.000	16,20 €/Stück	119.955.000
	€	11.995.500	1.650.000	16,60 €/Stück	131.950.500
2002	€	13.195.050	1.815.000	17,10 €/Stück	145.145.550
	€	14.514.555	1.996.500	17,30 €/Stück	159.660.105
2003	€	14.514.555	1.996.500	18,20 €/Stück	174.174.660
	€	18.058.680	2.484.000	18,80 €/Stück	192.233.340
	€	21.359.260	2.938.000	18,70 €/Stück	213.592.600
2004	€	21.359.260	2.938.000	19,45 €/Stück	234.951.860
	€	23.495.186	3.231.800	19,70 €/Stück	258.447.046
2005	€	23.495.186	3.231.800	20,20 €/Stück	281.942.232
	€	35.242.779	4.847.700	20,85 €/Stück	317.185.011
2006	€	105.728.337	14.543.100	21,15 €/Stück	422.913.348
2007	€	211.456.674	29.086.200	23,25 €/Stück	634.370.022
2008	€	0	0	0	634.370.022
2009	€	0	0	0	634.370.022
2010	€	4.343.534	597.460	7,27 €/Stück	638.713.556
2011	€	0	0	0	638.713.556
2012	€	0	0	0	638.713.556
2013	€	0	0	0	638.713.556
2014	€	477.297	65.653	10,66€/Stück	639.190.853
2014	€	79.145.749	10.886.623	10,35€/Stück	718.336.603
2015	€	0	0	0	718.336.603
2016	€	0	0	0	718.336.603
2017	€	0	0	0	718.336.603
2018	€	0	0	0	718.336.603
2019	€	0	0	0	718.336.603
2020	€	0	0	0	718.336.603
2021	€	55.892.414	0	7,27 €/Stück	774.229.017
2022	€	0	0	0	774.229.017
2023	€	0	0	0	774.229.017
2024	€	0	0	0	774.229.017
			106.496.426		

¹⁾ Verschmelzung mit CA Immo International

III. ERGEBNISRECHNUNG/BILANZ/PORTFOLIO¹⁾

		2024	2023	2022
Ergebnisrechnung				
Mieterlöse	Mio. €	238,9	231,4	213,8
- Österreich	Mio. €	20,0	22,6	29,7
- Deutschland	Mio. €	132,8	119,6	78,3
- CEE	Mio. €	86,1	95,0	127,6
Nettommieterlöse	Mio. €	202,2	192,8	180,7
- Österreich	Mio. €	16,4	18,4	25,4
- Deutschland	Mio. €	118,9	105,3	85,8
- CEE	Mio. €	66,9	69,1	69,5
EBITDA	Mio. €	174,8	322,1	149,5
Ergebnis aus Neubewertung	Mio. €	-199,6	-532,0	-94,1
- Österreich	Mio. €	-11,4	-33,0	20,6
- Deutschland	Mio. €	-87,9	-412,1	-49,4
- CEE	Mio. €	-100,4	-86,9	-65,3
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	-9,5	-217,6	74,4
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	-76,1	-298,7	117,8
Konzernergebnis	Mio. €	-66,3	-224,5	75,5
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	13,5	-224,5	75,5
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	120,0	113,8	125,3
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	120,5	244,7	121,2
Operativer Cashflow	Mio. €	124,1	239,3	146,7
Investitions-Cashflow	Mio. €	-83,1	252,9	138,2
Finanzierungs-Cashflow	Mio. €	-66,3	-574,1	-165,2
Investitionen	Mio. €	140,2	148,9	293,0
Bilanz				
Immobilienvermögen	Mio. €	4.964,8	5.159,0	5.910,5
Gesamtvermögen	Mio. €	6.028,6	6.221,8	7.170,6
Eigenkapital	Mio. €	2.562,2	2.724,6	3.358,5
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.720,8	2.670,1	2.822,5
Nettoverschuldung	Mio. €	1.895,9	1.888,8	1.921,1
Gearing (Brutto)	%	106,2	98,0	84,0
Gearing (Netto)	%	74,0	69,3	57,2
Eigenkapitalquote	%	42,5	43,8	46,8
Eigenkapitalrentabilität (RoE) ²⁾	%	-2,5	-7,4	2,3
LTV (Brutto)	%	54,8	51,8	47,8
LTV (Netto)	%	38,2	36,6	32,5
Immobilienportfolio				
Immobilienvermögen	Mio. €	4.964,8	5.159,0	6.254,2
- Bestandsimmobilien	Mio. €	4.255,3	4.753,9	4.995,5
- Immobilienvermögen in Entwicklung	Mio. €	457,0	344,1	1.097,1
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	Mio. €	252,4	61,1	161,6
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m ²	1.090.888	1.212.703	1.330.621
Bruttorendite	%	5,5	5,2	4,6
Wirtschaftliche Leerstandsquote	%	6,9	11,2	11,4
EPRA Net Initial Yield	%	4,4	4,1	3,9
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	%	4,6	4,1	3,8
EPRA Vacancy Rate	%	6,6	9,4	9,8

¹⁾ Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert)²⁾ Return on Equity (Eigenkapitalrentabilität) = Konzernergebnis nach Minderheiten / Ø Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile)

IV. OBJEKTÜBERSICHT ¹⁾

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche ³⁾	Buchwert per 31.12.2024
Bestandsimmobilien ²⁾						301,9	938,5	4.255.339
Bestandsobjekte Österreich								
1030	Wien	Erdberger Lände 26	100%	09/04	Büro	31,7	50,2	102.100
1030	Wien	Silbermöwe	100%	09/04	Büro	4,2	17,5	54.400
1030	Wien	Galleria	100%	07/07	Retail	10,5	29,0	78.600
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro						0,0	0,0	313
Summe Bestandsobjekte Österreich						46,4	96,7	235.413
Bestandsobjekte Deutschland ²⁾								
10557	Berlin	Tour Total	100%	01/08	Büro	1,7	14,2	119.500
10557	Berlin	Monnet 4	100%	01/08	Büro	2,5	8,1	61.200
10557	Berlin	John F. Kennedy Haus	100%	01/08	Büro	3,6	18,0	152.000
10557	Berlin	Heidestraße 58	100%	01/08	Büro	3,2	12,8	86.800
10557	Berlin	Bürogebäude am Kunstcampus	100%	01/08	Büro	0,9	2,8	24.900
10785	Berlin	Pohlstraße 20	100%	12/20	Büro	2,8	7,4	30.000
10963	Berlin	Schöneberger Ufer	100%	01/08	Büro	13,1	24,9	143.100
10557	Berlin	MY.B	100%	01/08	Büro	4,6	14,9	123.600
10557	Berlin	Spreebogen	100%	10/07	Büro	6,5	29,8	92.900
10719	Berlin	Joachimsthaler Straße 20	100%	03/07	Büro	1,4	5,9	24.287
10963	Berlin	Hallesches Ufer 74-76	100%	01/08	Büro	6,6	11,3	35.600
10963	Berlin	Grasblau	100%	01/08	Büro	7,3	13,5	123.000
10557	Berlin	Hochhaus am Europaplatz	100%	01/08	Büro	2,8	22,9	232.600
60327	Frankfurt	Campanile ⁴⁾	100%	01/08	Sonstige	3,0	0,0	18.700
40545	Düsseldorf	Belmundo	100%	01/08	Büro	2,7	10,3	56.400
40545	Düsseldorf	LaVista	100%	01/08	Büro	1,2	4,1	21.700
40545	Düsseldorf	Kasernenstraße 67	100%	02/22	Büro	2,6	10,4	76.800
50668	Köln	Johannisstraße 60-64	100%	01/08	Büro	2,2	5,5	22.300
60327	Frankfurt	InterCity Hotel Frankfurt	100%	01/08	Hotel	3,0	18,7	65.400
60327	Frankfurt	ONE	100%	01/08	Büro	4,8	68,6	453.500
80636	München	Skygarden	100%	01/08	Büro	11,6	32,3	274.900
80636	München	Kontorhaus	100%	01/08	Büro	7,9	28,7	213.300
80639	München	Ambigon	100%	01/08	Büro	6,2	16,1	85.100
80639	München	MY.O	100%	09/15	Büro	8,3	26,8	163.600
81673	München	NEO (Commercial)	100%	06/12	Büro	2,4	15,1	79.500
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro						4,9	2,3	14.700
Summe Bestandsobjekte Deutschland						117,8	425,3	2.795.387

¹⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. € (nur vollkonsolidiert)²⁾ Inklusive selbstgenutzter Anteile³⁾ Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.⁴⁾ Bei Parkhäusern ist die Nutzfläche keine relevante Größe, weshalb eine Angabe derselben nicht sinnvoll ist

Buchwert per 31.12.2023	Mieterlöse annualisiert	Vermietungs- grad in %	Rendite in % ⁵⁾	Nachhaltigkeits- zertifizierung	WAULT to Break ⁶⁾	WAULT to End ⁷⁾	WAULT to Last Ext. ⁸⁾
4.338.162	230.920	93%	5,4%		4,7	5,2	9,3
98.900	8.416	96%	8,2%		4,7	5,6	6,6
58.300	3.957	100%	7,3%		3,1	3,1	3,1
78.100	5.024	94%	6,4%		3,2	3,3	4,8
401	0	0%	0,0%				
235.701	17.396	96%	7,4%				
117.400	4.638	100%	3,9%	DGNB Gold	1,9	2,7	12,7
61.100	1.429	60%	2,3%	DGNB Gold	4,0	4,0	12,0
150.900	6.576	97%	4,3%	DGNB Platin	4,2	4,6	7,7
93.900	3.946	100%	4,5%	DGNB Platin	3,3	3,3	13,3
23.600	1.393	100%	5,6%	DGNB Gold	4,8	4,8	4,8
31.600	966	59%	3,2%		1,9	1,9	2,9
143.200	6.666	95%	4,7%		2,6	2,6	12,6
123.200	5.734	99%	4,6%	DGNB Gold	5,0	5,1	9,0
97.700	4.949	100%	5,3%		4,6	4,6	4,6
24.376	1.278	75%	5,3%		1,5	1,5	1,9
44.483	1.588	100%	4,5%		0,1	0,1	0,1
119.200	6.387	94%	5,2%	DGNB Gold	6,5	6,5	10,6
218.700	8.957	100%	3,9%	Zertifizierung im Prozess	9,3	9,3	19,3
19.900	1.086	100%	5,8%		1,3	1,3	11,3
53.750	3.414	98%	6,1%	DGNB Gold	4,4	4,4	11,1
22.200	759	49%	3,5%	DGNB Gold	2,1	2,1	8,0
81.900	4.201	100%	5,5%	DGNB Gold	1,5	5,5	15,5
22.900	1.293	92%	5,8%		2,3	2,7	9,0
65.800	4.233	100%	6,5%	DGNB Gold	13,5	13,5	23,5
455.300	21.287	87%	4,7%	DGNB Platin	10,2	11,7	17,4
279.600	11.786	100%	4,3%	LEED Gold	4,0	4,0	9,0
221.300	8.722	99%	4,1%	DGNB Gold	4,0	4,0	10,6
90.400	4.286	90%	5,0%	DGNB Gold	4,7	5,0	13,0
171.000	7.938	100%	4,9%	DGNB Gold	4,1	5,7	15,3
82.900	4.639	100%	5,8%	LEED Gold	9,4	10,6	16,3
14.700	742	100%	5,0%		9,7	9,7	12,4
2.831.009	128.892	94%	4,6%		5,8	6,4	12,7

⁵⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

⁶⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zur ersten Kündigungsoption

⁷⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum Vertragsende

⁸⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum letzten möglichen Verlängerungszeitpunkt

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche ²⁾	Buchwert per 31.12.2024
Bestandsobjekte CEE ¹⁾								
18600	Prag	Danube House	100%	01/11	Büro	11,7	11,1	61.500
18600	Prag	Nile House	100%	01/11	Büro	6,7	18,9	68.200
18600	Prag	Amazon Court	100%	01/11	Büro	9,4	23,3	76.100
14000	Prag	Kavci Hory	100%	01/11	Büro	21,7	41,9	112.000
17000	Prag	Visionary	100%	06/18	Büro	7,4	24,8	67.200
18600	Prag	Mississippi House	100%	01/11	Büro	6,3	13,4	52.100
18600	Prag	Missouri Park	100%	01/11	Büro	5,8	7,4	31.100
1095	Budapest	Millennium Tower I	100%	09/16	Büro	3,5	18,9	40.300
1095	Budapest	Millennium Tower II	100%	09/16	Büro	5,7	18,6	40.338
1095	Budapest	Millennium Tower III	100%	09/16	Büro	5,8	21,0	42.400
1095	Budapest	Millennium Tower H	100%	09/16	Büro	4,2	12,3	26.800
1114	Budapest	Bartók Ház	100%	08/05	Büro	3,7	17,6	37.400
1133	Budapest	Capital Square	100%	01/07	Büro	8,5	34,0	65.800
1092	Budapest	City Gate	100%	01/11	Büro	8,7	19,1	36.700
00-844	Warschau	Warsaw Spire Building B	100%	03/17	Büro	2,7	21,7	96.758
00-844	Warschau	Warsaw Spire Building C	100%	10/18	Büro	2,7	21,8	97.978
02-676	Warschau	Postepu 14	100%	10/20	Büro	12,0	34,6	92.932
00-121	Warschau	Warsaw Towers	100%	01/11	Büro	3,1	22,3	66.100
00-833	Warschau	Sienna Center	100%	01/11	Büro	4,1	20,0	46.367
00-103	Warschau	Saski Crescent	100%	01/11	Büro	4,2	13,9	66.467
Summe Bestandsobjekte CEE						137,7	416,5	1.224.539

Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. € (nur vollkonsolidiert)

¹⁾ Inklusive selbstgenutzter Anteile

²⁾ Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

Buchwert per 31.12.2023	Mieterlöse annualisiert	Vermietungs- grad in %	Rendite in % ³⁾	Nachhaltigkeits- zertifizierung	WAULT to Break ⁴⁾	WAULT to End ⁵⁾	WAULT to Last Ext. ⁶⁾
59.100	2.432	100%	4,0%	LEED Platin	1,2	1,2	1,5
64.000	4.252	100%	6,2%	LEED Gold	2,8	4,1	5,3
75.300	4.769	97%	6,3%	DGNB Platin	2,1	2,7	5,5
113.400	7.619	94%	6,8%	LEED Platin	2,7	2,7	3,8
70.900	3.948	87%	5,9%	LEED Platin	3,2	3,2	6,3
51.000	3.104	99%	6,0%	LEED Platin	3,0	3,0	9,4
30.300	1.858	100%	6,0%	LEED Platin	3,3	4,3	9,2
47.000	3.005	82%	7,5%	BREEAM Very good	5,0	7,1	8,6
44.451	3.019	77%	7,5%	BREEAM Very good	4,0	4,7	6,7
48.300	3.926	100%	9,3%	BREEAM Very good	4,0	4,0	6,8
30.300	2.310	91%	8,6%	LEED Gold	2,8	5,1	8,0
42.200	3.608	98%	9,6%	BREEAM Very good	2,7	4,1	4,4
75.800	5.653	75%	8,6%	BREEAM Very good	3,2	3,8	3,8
46.100	3.128	84%	8,5%	BREEAM Very good	2,2	3,4	3,9
98.520	7.137	100%	7,4%	BREEAM Excellent	2,1	2,1	4,0
95.939	5.893	100%	6,0%	BREEAM Excellent	3,8	3,8	5,2
94.127	7.501	100%	8,1%	BREEAM Excellent	2,8	2,9	2,9
68.200	5.395	98%	8,2%	BREEAM Very Good	3,1	3,2	3,8
53.807	3.193	71%	6,9%		3,3	3,3	4,0
62.707	2.880	73%	4,3%	BREEAM Excellent	4,8	5,2	5,2
1.271.452	84.632	91%	6,9%		3,0	3,5	5,0

³⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

⁴⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zur ersten Kündigungsoption

⁵⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum Vertragsende

⁶⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum letzten möglichen Verlängerungszeitpunkt

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche ¹⁾	Buchwert per 31.12.2024
Immobilienvermögen in Entwicklung						119,8	68,4	457.030
Grundstücksreserve Deutschland								
10557	Berlin	EC - Hamburger Höfe 03	100%	01/08	Wohnen	6,2		14.900
10557	Berlin	EC - Hamburger Höfe 04	100%	01/08	Büro	8,2		29.000
10557	Berlin	EC - MK 08	100%	01/08	Büro	1,6		36.500
80939	München	VIERTEL FOUR OANS	100%	01/08	Büro	2,7		8.720
80939	München	VIERTEL FOUR ZWOA	100%	01/08	Büro	2,7		4.400
60327	Frankfurt	Millennium Tower	100%	01/08	Büro	8,7		71.700
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro						68,1		8.420
Summe Grundstücksreserve Deutschland						98,2		173.640
Projekte in Planung Deutschland								
10557	Berlin	Humboldthafen	100%	01/23	Büro	1,2	6,1	13.500
10785	Berlin	Am Karlsbad 11	100%	04/20	Büro	4,0	11,3	44.900
Summe Projekte in Planung Deutschland						5,2	17,4	58.400
Projekte in Umsetzung Deutschland								
10557	Berlin	Upbeat	100%	01/08	Büro	7,7	34,9	177.600
10557	Berlin	Anna Lindh Haus	100%	01/08	Büro	3,6	16,0	46.900
Summe Projekte in Umsetzung Deutschland						11,4	50,9	224.500
Grundstücksreserve CEE								
CZ	Prag	RCP Zeta (LB w/o Plot)	100%	01/11	Sonstige	5,0		490
Summe Grundstücksreserve CEE						5,0		490
Zum Handel bestimmte Immobilien						719,9	25,0	60.914
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland								
55120	Mainz	Flösserhof	50%	01/17	Wohnen	5,7	6,4	6.386
80993	München	Eggarten Siedlung	50%	01/08	Wohnen	183,3	0,0	48.711
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro						530,8	18,6	5.817
Summe Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland						719,9	25,0	60.914

Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. € (nur vollkonsolidiert)

¹⁾ Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

Buchwert per 31.12.2023	Mieterlöse annualisiert	Vermietungs- grad in %	Rendite in %	Nachhaltigkeits- zertifizierung	WAULT to Break	WAULT to End	WAULT to Last Ext.
395.400							
14.700							
29.700							
37.000							
10.300							
5.140							
69.400							
7.670							
173.910							
13.000							
51.700							
64.700							
116.800							
39.500							
156.300							
490							
490							
60.607							
9.017							
43.400							
8.190							
60.607							

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche ²⁾	Buchwert per 31.12.2024
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen						89,3	165,5	248.411
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich								
1150	Wien	Storchengasse 1	100%	03/95	Büro	4,0	8,8	20.539
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich						4,0	8,8	20.539
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland								
12277	Berlin	Buckower Chaussee 43-58	100%	01/08	Logistik	53,0	32,9	20.900
50668	Köln	Parkhaus RheinTriadem ³⁾	100%	01/08	Sonstige	3,2	31,7	25.685
10557	Berlin	InterCity Hotel Berlin	100%	01/08	Hotel	3,2	20,6	83.557
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland						59,5	85,2	130.142
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen CEE								
1117	Budapest	Infopark West	100%	01/11	Büro	8,2	31,7	38.294
00-121	Warschau	Business Centre Bitwy Warszawskiej	100%	01/11	Büro	7,0	20,1	25.619
11070	Belgrad	Sava Business Center	100%	02/07	Büro	10,6	19,6	33.816
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen CEE						25,9	71,4	97.729
Bestandsimmobilien ¹⁾						301,9	938,5	4.255.339
Bestandsobjekte Österreich						46,4	96,7	235.413
Bestandsobjekte Deutschland						117,8	425,3	2.795.387
Bestandsobjekte CEE						137,7	416,5	1.224.539
Immobilienvermögen in Entwicklung						119,8	68,4	457.030
Grundstücksreserve Deutschland						98,2	0,0	173.640
Projekte in Planung Deutschland						5,2	17,4	58.400
Projekte in Umsetzung Deutschland						11,4	50,9	224.500
Grundstücksreserve CEE						5,0	0,0	490
Zum Handel bestimmte Immobilien						719,9	25,0	60.914
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland						719,9	25,0	60.914
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen						89,3	165,5	248.411
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich						4,0	8,8	20.539
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland						59,5	85,2	130.142
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen CEE						25,9	71,4	97.729,3
Total						1.231,0	1.197,3	5.021.693

Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. € (nur vollkonsolidiert)

¹⁾ Inklusive selbstgenutzter Anteile

²⁾ Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

³⁾ Bei Parkhäusern ist die Nutzfläche keine relevante Größe, weshalb eine Angabe derselben nicht sinnvoll ist

Buchwert per 31.12.2023	Mieterlöse annualisiert	Vermietungs- grad in %	Rendite in % ⁴⁾	Nachhaltigkeits- zertifizierung	WAULT to Break	WAULT to End	WAULT to Last Ext.
277.397							
28.200	1.412	100%	6,9%	BREEAM Good			
28.200	1.412	100%	6,9%				
20.800	1.114	93%	5,3%				
23.700	1.541	100%	6,0%				
82.000	2.731	98%	3,3%	DGNB Platin			
126.500	5.385	97%	4,1%				
47.700	2.627	41%	6,9%	BREEAM Very good			
36.053	2.621	75%	10,2%				
38.945	4.009	96%	11,9%				
122.697	9.257	66%	9,5%				
4.338.162	230.920	93%	5,4%				
235.701	17.396	96%	7,4%				
2.831.009	128.892	94%	4,6%				
1.271.452	84.632	91%	6,9%				
395.400							
173.910							
64.700							
156.300							
490							
60.607							
60.607							
277.397	91.428						
28.200	1.412						
126.500	5.385						
122.697	84.632						
5.071.567	322.348						

⁴⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG
Mechelgasse 1
1030 Wien
Tel: +43 1 532 59 07-0
office@caimmo.com
www.caimmo.com

Investor Relations
Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)
Christoph Thurnberger
Julian Wöhrle
Tel. +43 1 532 59 07-0
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation
Tel. +43 1 532 59 07-0
presse@caimmo.com

DISCLAIMER

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

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

Der Geschäftsbericht ist auf Impact Climate Paper CO₂-neutralem Papier gedruckt, das zu 100% aus Altstoffen besteht.



IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
1030 Wien, Mechelgasse 1
Gestaltung: The Gentlemen Creatives GmbH
Photos: Manuel Frauendorf, Klaus Helbig, Andreas Hofer, Studio
Huger
Produktion: 08/16
Inhouse produziert mit firesys

