



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT
ZUM 30.6.2021

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

| | | 1.1.-30.6.2021 | 1.1.-30.6.2020 | Veränderung |
|--|--------|----------------|----------------|-------------|
| Mieterlöse | Mio. € | 119,9 | 118,1 | 1% |
| Nettomietergebnis | Mio. € | 101,6 | 105,9 | -4% |
| EBITDA | Mio. € | 114,9 | 90,3 | 27% |
| Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT) | Mio. € | 310,8 | 60,7 | 412% |
| Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) | Mio. € | 249,1 | 69,8 | 257% |
| Konzernergebnis | Mio. € | 171,3 | 44,7 | 283% |
| Operativer Cashflow | Mio. € | 105,8 | 53,2 | 99% |
| Investitionen | Mio. € | 161,1 | 206,5 | -22% |
| FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern) | Mio. € | 68,5 | 68,2 | 0% |
| FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern) | Mio. € | 71,8 | 63,8 | 12% |

BILANZKENNZAHLEN

| | | 30.6.2021 | 31.12.2020 | Veränderung |
|---|--------|-----------|------------|-------------|
| Gesamtvermögen | Mio. € | 7.063,2 | 6.820,3 | 4% |
| Eigenkapital | Mio. € | 3.481,4 | 3.128,3 | 11% |
| Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | Mio. € | 2.659,4 | 2.827,5 | -6% |
| Nettoverschuldung | Mio. € | 1.681,2 | 1.890,5 | -11% |
| Gearing (Brutto) | % | 76,4 | 90,4 | -1399 bp |
| Gearing (Netto) | % | 48,3 | 60,4 | -1214 bp |
| Eigenkapitalquote | % | 49,3 | 45,9 | 342 bp |
| LTV (Brutto) | % | 45,3 | 50,5 | -522 bp |
| LTV (Netto) | % | 28,6 | 33,8 | -514 bp |

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

| | | 30.6.2021 | 31.12.2020 | Veränderung |
|----------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|-------------|
| Gesamtnutzflächen | m ² | 1.507.981 | 1.555.187 | -3% |
| Buchwert der Immobilien | Mio. € | 5.870,2 | 5.596,2 | 5% |
| Bruttorendite Bestandsimmobilien | % | 4,9 ²⁾ | 5,2 ³⁾ | -33 bp |
| Wirtschaftlicher Vermietungsgrad | % | 90,7 ²⁾ | 94,8 ³⁾ | -411 bp |

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

²⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude NEO (München) und ZigZag (Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

³⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude NEO (München) und Quartiersgarage (Zollhafen Mainz), die sich zum 31.12.2020 noch in der Stabilisierungsphase befanden

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

| | | 1.1.-30.6.2021 | 1.1.-30.6.2020 | Veränderung |
|---------------------------------------|---|----------------|----------------|-------------|
| Mieterlöse je Aktie | € | 1,25 | 1,27 | -1% |
| Nettommieterlöse je Aktie | € | 1,01 | 1,14 | -11% |
| Konzernergebnis je Aktie | € | 1,79 | 0,48 | 273% |
| Konzernergebnis je Aktie (verwässert) | € | 1,79 | 0,15 | 1.067% |
| FFO I je Aktie | € | 0,72 | 0,73 | -2% |
| FFO II je Aktie | € | 0,75 | 0,69 | 9% |
| Operativer Cashflow je Aktie | € | 1,11 | 0,57 | 94% |
| IFRS NAV je Aktie | € | 34,59 | 33,63 | 3% |
| Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie | % | 1,62 | -6,77 | 839 bp |

EPRA KENNZAHLEN

| | | 30.6.2021 | 31.12.2020 | Veränderung |
|-------------------|--------|---------------------|---------------------|-------------|
| EPRA NRV | Mio. € | 4.501,8 | 4.346,7 | 4% |
| EPRA NRV je Aktie | € | 44,70 ¹⁾ | 43,58 ²⁾ | 3% |
| EPRA NTA | Mio. € | 4.183,7 | 3.999,3 | 5% |
| EPRA NTA je Aktie | € | 41,54 ¹⁾ | 40,09 ²⁾ | 4% |
| EPRA NDV | Mio. € | 3.540,7 | 3.423,4 | 3% |
| EPRA NDV je Aktie | € | 35,15 ¹⁾ | 34,32 ²⁾ | 2% |

MARKTKENNZAHLEN

| | | 30.6.2021 | 31.12.2020 | Veränderung |
|--|--------|-----------|------------|-------------|
| Börsekaptalisierung (Stichtag) | Mio. € | 3.740,8 | 3.097,6 | 21% |
| Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt) | Mio. € | 3.633,6 | 2.975,5 | 22% |
| Ultimokurs | € | 35,15 | 31,35 | 12% |
| Höchstkurs | € | 37,90 | 41,85 | -9% |
| Tiefstkurs | € | 30,80 | 20,65 | 49% |
| Ø Kurs je Aktie | € | 35,84 | 30,11 | 19% |

AKTIEN

| | | 30.6.2021 | 31.12.2020 | Veränderung |
|-------------------------------|------|-------------|------------|-------------|
| Anzahl der Aktien | Stk. | 106.425.185 | 98.808.336 | 8% |
| Eigene Aktien | Stk. | 5.780.037 | 5.780.037 | 0% |
| Anzahl der Aktien im Umlauf | Stk. | 100.645.148 | 93.028.299 | 8% |
| Ø Anzahl Aktien | Stk. | 101.375.340 | 98.808.336 | 3% |
| Ø Eigene Aktien | Stk. | 5.780.037 | 5.780.037 | 0% |
| Ø Anzahl der Aktien im Umlauf | Stk. | 95.595.303 | 93.028.299 | 3% |

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

¹⁾ Anzahl der ausstehenden verwässerten Aktien zum Stichtag: 100.719.782

²⁾ Anzahl der ausstehenden verwässerten Aktien zum Stichtag: 99.747.036

VORWORT DES VORSTANDES



Andreas Quint (CEO), Keegan Viscius (CIO), Andreas Schillhofer (CFO), v.l.n.r.

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

CA Immo blickt auf ein 1. Halbjahr 2021 mit einer stabilen operativen Leistungsbilanz zurück. Inmitten einer Marktsituation, die aufgrund anhaltender Work-From-Home-Diskussionen und neuer Virusvarianten nach wie vor verhalten ist, konnten wir gute Vermietungsergebnisse erzielen und unsere geplante Verkaufs- und Entwicklungspipeline erfolgreich voranbringen.

Ergebnisse des ersten Halbjahres 2021

In Folge des Portfoliowachstums 2020 haben sich unsere Mieterlöse im 1. Halbjahr 2021 leicht erhöht (+1,5%), die im selben Zeitraum finalisierten Liegenschaftsverkäufe bewirkten gleichzeitig ein höheres Verkaufsergebnis. In der Folge stieg das **operative Ergebnis (EBITDA)** im Jahresvergleich um insgesamt 27% stark an.

Um auf etwaige Marktveränderungen rasch reagieren zu können, haben wir per 30. Juni 2021 eine nahezu vollständige externe Bewertung des CA Immo-Portfolios durchführen lassen. Das Resultat ist ein im Vergleich zum Vorjahr signifikant höheres Neubewertungsergebnis (195,3 Mio. €). Zur positiven Neubewertung des Entwicklungsprojektes „Upbeat“ in Berlin, das im März 2021 noch vor Baustart vollständig vermietet werden konnte, summierten sich im 2. Quartal weitere Neubewertungsgewinne vor allem aufgrund der anhaltend starken Investorennachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien in zentralen Lagen in München und Berlin.

Das **Konzernergebnis** lag zum 30.6. somit – u. a. in Folge dieses starken Neubewertungsbeitrags – um 289% über

dem Vorjahreswert; das **nachhaltige Ergebnis (FFO I)** summierte sich auf 68,5 Mio. € und lag somit geringfügig (0,5%) über dem Vorjahreswert.

Fortgesetztes Portfoliowachstum und Kapitalrotation

Im 1. Halbjahr 2021 haben wir unser strategisches Verkaufs- und Investitionsprogramm weiter fortgesetzt. Etliche Liegenschaftsverkäufe wurden schon im 1. Quartal erfolgreich abgeschlossen – so haben wir uns z. B. mit dem Verkauf des Bürokomplexes BBC 1 und 2 in Bratislava aus dem kleinen Sekundärmarkt Slowakei zurückgezogen sowie einige nicht-strategische Grundstücke in Deutschland zu attraktiven Konditionen veräußert. Gleichzeitig konnten wir mit der Fertigstellung des Büroprojekts ZigZag in Mainz ein weiteres Bürogebäude in unser Bestandsportfolio übernehmen. Der Wert des gesamten Immobilienvermögens hat sich – u. a. auch aufgrund des positiven Neubewertungsergebnisses zum 30.6. – im Vergleich zum Jahresende 2020 um 5% auf 5,9 Mrd.€ weiter erhöht. Rund 56% des Portfolios entfallen auf den größten Einzelmarkt Deutschland.

Erfolgreiche Vermietungsleistung

Auf der Vermietungsseite konnten wir im Berichtszeitraum einige zum Teil großvolumige Mietverträge fixieren. In Summe haben wir im 1. Halbjahr Mietverträge über rund 70.000 m² Bestandsfläche neu abgeschlossen bzw. verlängert und zusätzlich knapp 50.000 m² Nutzfläche in Projektentwicklungen vorvermietet.

Übernahmeangebot Starwood Capital Group

Vor Ablauf der dreimonatigen Nachfrist des antizipierten Pflichtangebotes, gab die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.

(die Bieterin) am 2. Juli 2021 bekannt, den Angebotspreis von 35,00 € (dividendenbereinigt) auf 37,00 € zu erhöhen. Auch der Angebotspreis für die CA Immo-Wandelschuldverschreibungen wurde proportional zu der den CA Immo-Aktionären angebotenen Preiserhöhung erhöht.

Bis zum Ende der Nachfrist (14. Juli 2021, 17.00 Uhr MESZ) wurden weitere 25.730.695 CA Immo-Aktien in das Angebot eingeliefert, was einer Andienungquote von 26% der dem Angebot unterliegenden CA Immo-Aktien entspricht. Nach dem Settlement dieser zusätzlichen Aktienkäufe sowie weiterer außerbörslicher Zukäufe hält die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. zum Zeitpunkt der Berichterstattung insgesamt 60.517.797 CA Immo-Aktien. Dies entspricht rd. 57% des Grundkapitals bzw. rd. 60% der gesamten ausstehenden Stimmrechte von CA Immo.

Dieses weitere Investment ist für uns ein erneuter Vertrauensbeweis unseres schon in den vergangenen Jahren mit Abstand größten Aktionärs – sowohl in unser Unternehmen als auch in die positiven Fundamentalwerte und –perspektiven unserer Kernmärkte. Wir sehen damit unsere Strategie bestätigt, unsere Position als einer der führenden europäischen Büroimmobilieninvestoren und

-entwickler weiter zu festigen, eigenständig zu wachsen, und dadurch für alle unsere Aktionäre Wert zu schaffen.

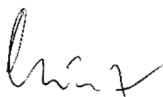
Ausblick

Laut der OECD erholt sich die Wirtschaft Europas – u. a. dank der zunehmende Durchimpfungsrate der Bevölkerung gegen das Covid-19-Virus – schneller als erwartet. Wenngleich sich die Lage für Immobilieninvestitionen seit dem 3. Quartal 2020 parallel zu den wirtschaftlichen Erholungstendenzen weitgehend verbessert hat, sind die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte weiterhin ungewiss.

Wie schon im Vorjahr wollen wir mit der Fortsetzung unserer aktiven Kapitalrotation die Attraktivität und Nachhaltigkeit des Immobilienbestands sicherstellen bzw. weiter erhöhen. Die dadurch generierten Verkaufserlöse werden wir auch weiterhin in die wertsteigernde Fortführung unserer profitablen deutschen Entwicklungspipeline sowie in attraktive, cashflow-starke Bestandsakquisitionen reinvestieren.

Wien, 25. August 2021

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstands)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstands)

KAPITALMÄRKTE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSATZ UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Der Ausbruch der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 hat die globalen Finanz- und Immobilienmärkte in Mitleidenschaft gezogen. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen eingeführt. Infolgedessen war die Marktaktivität in vielen Sektoren stark beeinträchtigt. Internationale Aktienmärkte sahen sich teils deutlichen Verwerfungen ausgesetzt. Aufgrund der erheblichen Maßnahmen, welche getroffen wurden, um die Pandemie zu begrenzen, kam es seit Mitte März letzten Jahres teilweise zu erheblichen Erholungseffekten an den Märkten. Weltweit öffneten die Notenbanken die Liquiditätsschleusen in einem nie dagewesenen Ausmaß und Regierungen verabschiedeten signifikante Fiskalprogramme. Während in der Folge bedeutende Aktienindizes sowie viele Branchen einen Aufschwung an den Börsen erlebten, fiel die Erholung der Aktienkurse bei vielen gewerblichen Immobilienunternehmen vorerst geringer aus als erhofft.

Wie es in der zweiten Jahreshälfte 2021 mit der Wirtschaft und an den Finanzmärkten weitergeht, wird weiterhin in hohem Maße davon abhängen, wie sich die Pandemie entwickelt. Nach einer wirtschaftlichen Abschwächung im ersten Quartal des Jahres erholt sich die Wirtschaft des Euroraums allmählich wieder, da sich die Lage

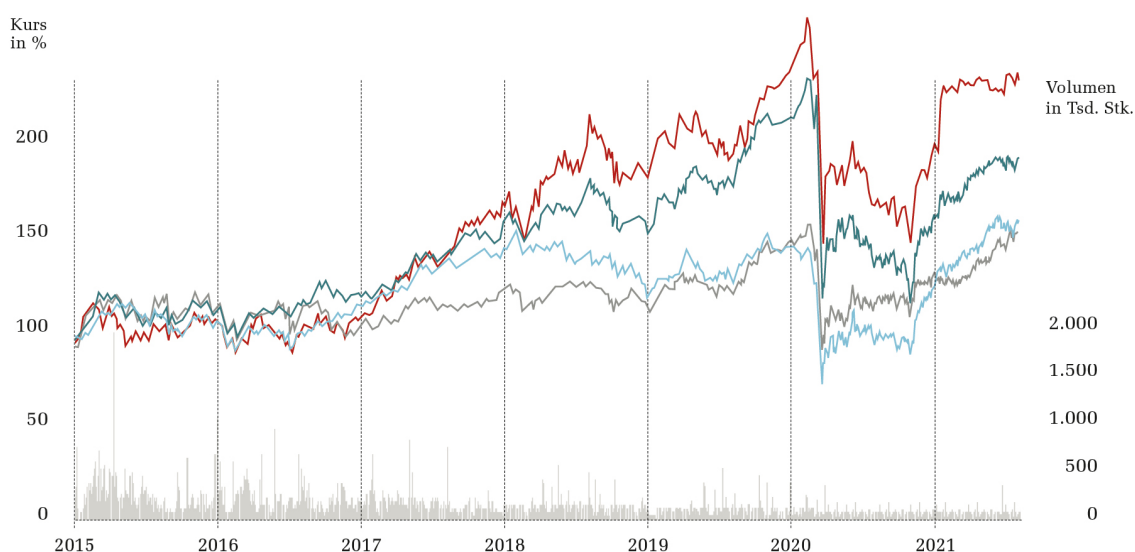
in Bezug auf die Covid-19-Pandemie verbessert und die Impfkampagnen deutliche Fortschritte machen.

Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Plus von rund 12% und schloss zum 30. Juni 2021 mit 35,15 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von rund 22%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) stieg im Vergleichszeitraum um rund 5%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo-Aktie am 01. März 2021 mit 37,90 €. Das Jahrestief lag am 08. Januar 2021 bei 30,80 €.

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30. Juni 2021 auf rund 3,7 Mrd. € (30.06.2020: 2,9 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) verringerte sich im zweiten Quartal 2021 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 7% und lag bei 114,8 Tsd. Stück Aktien versus 123,4 Tsd. Stück im Jahr 2020. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) stieg im Vergleich zum zweiten Quartal 2020 um rund 13% und lag bei 4,1 Mio. € (2020: 3,7 Mio. €).

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 2.8.2021)

■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA (exkl. UK)



EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.07.2020 BIS 30.06.2021)

| | |
|-------------------------------|---------|
| CA Immo-Aktie | +18,15% |
| ATX | +50,92% |
| IATX | +25,16% |
| EPRA Developed Europe (ex UK) | +18,19% |

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Im zweiten Quartal 2021 wurde CA Immo von neun Investmenthäusern bewertet. Zu Beginn des Jahres 2021 nahm das Investmenthaus Jefferies Coverage der CA Immo Aktie auf und legte das Kursziel mit einer Kaufempfehlung auf 43,00 € fest. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 34,00 € und 43,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 41,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. Juni 2021 errechnet sich daraus eine Prämie von rund 17%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

| | | | |
|-------------------------------|------------|----------------|------------|
| Deutsche Bank | 02.07.2021 | 42,00€ | Buy |
| HSBC | 09.06.2021 | 40,50€ | Buy |
| Raiffeisen Bank International | 09.06.2021 | 40,50€ | Hold |
| Wood & Company | 28.05.2021 | 41,00€ | Hold |
| Kepler Cheuvreux | 27.05.2021 | 37,00€ | Hold |
| SRC Research | 27.05.2021 | 41,00€ | Buy |
| Jefferies | 27.05.2021 | 43,00€ | Buy |
| Erste Group | 26.05.2021 | 43,00€ | Accumulate |
| Baader-Helvec | 11.01.2021 | 34,00€ | Reduce |
| Average | | 40,22 € | |
| Median | | 41,00 € | |

ÖFFENTLICHES ÜBERNAHMEANGEBOT STARWOOD CAPITAL GROUP

Nachdem SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, am 8. Januar 2021 angekündigt hatte, ein antizipatorisches Pflichtangebot an die Aktionäre und Wandelschuldverschreibungsinhaber der CA Immo zu unterbreiten, wurde die Angebotsunterlage am Montag, den 22. Februar 2021 veröffentlicht. Die Annahmefrist endete am 9. April 2021. Der den CA Immo-Aktionären zunächst angebotene

Preis von 34,44 € je CA Immo-Aktie wurde am 26. Februar 2021 auf 36,00 € erhöht. Bis zum Ende der Annahmefrist wurden 2.413.980 CA Immo-Aktien zum Verkauf angedient, was einer Andienungsquote von 3,71% der dem Angebot unterliegenden CA Immo-Aktien entspricht. Weiters wurden 811 CA Immo-Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von 81.100.000 € zum Verkauf eingereicht, was einer Andienungsquote von 40,55% der CA Immo-Wandelschuldverschreibungen entspricht.

Vor Ablauf der drei monatigen Nachfrist des antizipierten Pflichtangebotes, gab die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (die Bieterin) am 2. Juli 2021 bekannt, den Angebotspreis von 35,00 € (dividendenbereinigt) auf 37,00 € zu erhöhen. Auch der Angebotspreis für die CA Immo-Wandelschuldverschreibungen wurde proportional zu der den CA Immo-Aktionären angebotenen Preiserhöhung erhöht.

Bis zum Ende der Nachfrist (14. Juli 2021 (17.00 Uhr MESZ)) wurden weitere 25.730.695 CA Immo-Aktien in das Angebot eingeliefert, was einer Andienungsquote von 26% der dem Angebot unterliegenden CA Immo-Aktien entspricht. Nach dem Settlement dieser zusätzlichen Aktienkäufe sowie weiterer außerbörslicher Zukäufe hält die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. zum Zeitpunkt der Berichterstattung insgesamt 60.517.797 CA Immo-Aktien. Dies entspricht rund 57% des Grundkapitals bzw. rund 60% der gesamten ausstehenden Stimmrechte von CA Immo.

Die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen haben innerhalb des Zeitfensters für den Kontrollwechsel (SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennwert von 197.800.000 € in 7.616.849 Inhaberaktien der Gesellschaft gewandelt. Diese Wandlungen erfolgten in Übereinstimmung mit den Emissionsbedingungen per 30. April 2021, sodass zum Bilanzstichtag noch Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von 2.200.000 € ausstanden.

ANLEIHEN & RATING

Zum Bilanzstichtag notierten sieben Unternehmensanleihen von CA Immo im Amtlichen Handel an der Wiener Börse bzw. teilweise im Geregelteten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Die Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregulierten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen.

Der Erhalt sowie die mittelfristig beabsichtigte Verbesserung des 2015 erhaltenen Investment Grade Rating durch Moody's stellt eine wesentliche Komponente von CA Immos Unternehmensstrategie dar. Sowohl das Baa2 – Rating als auch der stabile Ausblick wurden von Moody's in einer Credit Opinion am 18. Januar 2021 bestätigt.

Im Nachgang des von SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg angekündigten antizipatorischen Übernahmeangebots setzte Moody's das Baa2-Rating mit stabiler Aussicht auf „Under Review for Downgrade“. Der Ausblick wurde von „stabil“ auf „under review“ geändert. Die Überprüfung spiegelte die Ungewissheit wider, ob Starwood die Kontrolle über CA Immo erlangt und ob dies zu Veränderungen im Geschäfts-, Finanz- oder Liquiditätsprofil von CA Immo führt. In einem Issuer Comment vom 02.08.2021 veröffentlichte Moody's eine erste Einschätzung der Auswirkung der gestiegenen Beteiligung Starwoods auf die Bonität des Unternehmens. Weiterhin wurde der „Under Review Status“ verlängert.

GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

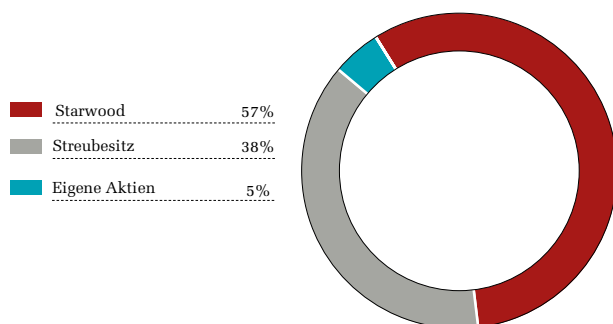
Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 773.711.094,95 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 106.425.181 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Aufgrund der Change-of-Control-Klausel der ausstehenden Wandelanleihe, die durch das Starwood-Angebot ausgelöst wurde, haben 99% der Inhaber der Wandelanleihe ihr Wandlungsrecht ausgeübt. Die Wandlungsrechte wurden Ende April durch bedingtes Kapital und teilweise durch die Ausgabe von neuen Aktien bedient. Hierdurch erhöhte sich die Gesamtzahl der Stimmrechte von 98.808.336 um 7.616.849 auf insgesamt 106.425.185 Stimmrechte. Das Grundkapital erhöhte sich ab Ende April 2021 von 718.336.602,72 € um 55.374.492,23 € auf 773.711.094,95 € und verteilt sich auf vier Namensaktien und 106.425.181 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €.

Am 3. August 2021 gab CA Immo bekannt, ihr Recht zur Rückzahlung der Wandelschuldverschreibungen gemäß § 5 (d) der Emissionsbedingungen auszuüben (der "Cleanup Call"), um die verbleibenden ausstehenden Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von 2.200.000 € zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Rückzahlungstag (jedoch ausschließlich dieses Tages) aufgelaufenen Zinsen am 27. September 2021 (der „Wahl-Rückzahlungstag“) in bar zurückzuzahlen. Die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen sind ungeachtet der Kündigung der Wandelschuldverschreibung berechtigt, ihre Wandlungsrechte bis längstens 13. September 2021, 16:00 Uhr MEZ, gemäß § 8 (a) und (b) der Emissionsbedingungen zum jeweils aktuellen Wandlungspreis auszuüben. Der Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibungen beträgt aktuell 29,4771 €. Der Schlusskurs der Aktien der Emittentin an der Wiener Börse am 2. August 2021 betrug 36,50 € je Aktie.

Mit einer Beteiligung von rund 57% (60.517.793 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. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

| | | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------|--------|-------------|------------|
| IFRS NAV je Aktie | € | 34,59 | 33,63 |
| EPRA NRV je Aktie | € | 44,70 | 43,58 |
| EPRA NTA je Aktie | € | 41,54 | 40,09 |
| EPRA NDV je Aktie | € | 35,15 | 34,32 |
| Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie | % | 1,62 | -6,77 |
| Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie | % | -21,36 | -28,06 |
| Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie | % | -15,38 | -21,81 |
| Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie | % | -0,01 | -8,66 |
| | | | |
| Anzahl der Aktien | Stk. | 106.425.185 | 98.808.336 |
| Eigene Aktien | Stk. | 5.780.037 | 5.780.037 |
| Anzahl der Aktien im Umlauf | Stk. | 100.645.148 | 93.028.299 |
| Ø Anzahl Aktien | Stk. | 101.375.340 | 98.808.336 |
| Ø Eigene Aktien | Stk. | 5.780.037 | 5.780.037 |
| Ø Anzahl der Aktien im Umlauf | Stk. | 95.595.303 | 93.028.299 |
| Ø Kurs/ Aktie | € | 35,84 | 30,11 |
| | | | |
| Börsekaptalisierung (Stichtag) | Mio. € | 3.740,8 | 3.097,6 |
| Höchstkurs | € | 37,90 | 41,85 |
| Tiefstkurs | € | 30,80 | 20,65 |
| Ultimokurs | € | 35,15 | 31,35 |

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 Centrobank AG, Société Générale S.A., Susquehanna International Securities Limited |
| 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
 Co-Head of Corporate Development
 T: +43 1 532 59 07-504
 F: +43 1 532 59 07-550
Christoph.Thurnberger@caimmo.com

Claudia Höbart
 Group Head of Corporate Office and Compliance
 T: +43 1 532 59 07-502
 F: +43 1 532 59 07-550
Claudia.Hoebart@caimmo.com

FINANZKALENDER 2021/2022

25. AUGUST
 VERÖFFENTLICHUNG HALBJAHRESERGEBNIS 2021

23. MÄRZ / 24. MÄRZ 2022
 VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2021 /
 BILANZPRESSEKONFERENZ

24. NOVEMBER 2021
 ZWISCHENBERICHT ZUM 3. QUARTAL 2021

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

Nach einer Abschwächung im ersten Quartal des Jahres erholt sich die Wirtschaft des Euroraums allmählich wieder, da sich die Lage in Bezug auf die Covid-19 Pandemie verbessert und die Impfkampagnen deutliche Fortschritte erzielen. Die jüngsten Daten signalisieren einen Aufschwung im Dienstleistungssektor und eine anhaltende Dynamik in der verarbeitenden Produktion. Es wird erwartet, dass sich die Wirtschaftstätigkeit in der zweiten Jahreshälfte beschleunigen wird, da restriktive Maßnahmen zunehmend gelockert bzw. aufgehoben werden. Die EZB erwartet eine Belebung der Verbraucherausgaben, eine starke globale Nachfrage und eine akkommodierende Finanz- und Geldpolitik. Dies kann den Aufschwung entscheidend unterstützen. Gleichzeitig bleiben Unsicherheiten bestehen, da die kurzfristigen Wirtschaftsaussichten weiterhin vom Verlauf der Pandemie und von der wirtschaftlichen Entwicklung nach der Wiedereröffnung abhängen.

Die Inflation im Euroraum hat sich in den letzten Monaten beschleunigt, was gemäß der EZB vor allem auf Basiseffekte, vorübergehende Faktoren und einen Anstieg der Energiepreise zurückzuführen ist. Es wird erwartet, dass sie in der zweiten Jahreshälfte weiter ansteigt, bevor sie dann mit den vorübergehenden Faktoren wieder abklingt.

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im zweiten Quartal 2021 im Euroraum um 2,0% und in der EU um 1,9% gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im zweiten Quartal 2021 im Euroraum um 13,7% und in der EU um 13,2% gestiegen, nach jeweils -1,3% im Vorquartal. Die (saisonbereinigte) Arbeitslosenquote lag im Juni 2021 im Euroraum bei 7,7%, ein Rückgang gegenüber 8,0% im Mai 2021 und 8,0% im Juni 2020. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Juni 2021 bei 7,1%, ein Rückgang gegenüber 7,3% sowohl im Mai 2021 als auch gegenüber 7,3% im Juni 2020. Die Staatsverschuldung im Euroraum betrug zum Ende des ersten Quartals 2021 100,5% gegenüber 97,8% des Bruttoinlandsprodukts am Ende des vierten Quartals 2020. In der EU stieg die Quote von 90,5% auf 92,9%. Verglichen mit dem ersten Quartal 2020 erhöhte sich der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP sowohl im Euroraum (von 86,1% auf 100,5%) als auch in der EU (von 79,2% auf 92,9%).

Die Jahresinflationsrate im Euroraum lag im Juli 2021 mit 2,2% über der des Vormonats (1,9%). Die Inflation liegt demnach aktuell leicht über dem Zielwert der EZB

von unter, aber nahe 2,0%. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Energie“ im Juli 2021 die höchste jährliche Rate aufweist, gefolgt von „Lebensmitteln, Alkohol und Tabak“, „Dienstleistungen“ und „Industriegütern ohne Energie“.

Im ersten Quartal 2021 sank der reale Pro-Kopf-Konsum der privaten Haushalte im Euroraum um 1,6%, nach einem Rückgang von 2,6% im Vorquartal. Das reale Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte stieg im ersten Quartal 2021 um 0,4%, nach einem Rückgang von 0,8% im vierten Quartal 2020.

Laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat lag die Arbeitslosenrate in **Deutschland** im Juni 2021 bei 3,7%. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2021 ein BIP-Wachstum von 1,5% (1. Quartal 2021: -1,8%). Die Inflationsrate für Deutschland wurde im Juni 2021 mit 3,1% angegeben. Die Wirtschaft **Österreichs** ist im zweiten Quartal 2021 mit einem Wachstum des BIP um 4,3% (1. Quartal 2021: -1,1%) gewachsen. Die Inflationsrate lag im Juni 2021 bei 2,8%, die Arbeitslosenquote bei 6,4%.

Der in den Vorjahren zu beobachtende positive konjunkturelle Trend auf den Märkten der CA Immo in der **CEE-Region** konnte sich aufgrund des Ausbruchs der Covid-19 Pandemie und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Einschränkungen im Jahr 2020 nicht gleichermaßen fortsetzen. Jedoch zeigten die CA Immo CEE-Märkte im ersten Quartal 2021 im Vergleich zur EU und zum Euroraum ein positiveres bzw. weniger negatives Wirtschaftswachstum.

Innerhalb der CEE-Märkte generierte Rumänien im ersten Quartal 2021 mit 2,9% das größte BIP-Wachstum und verzeichnete damit einen Rückgang im Vergleich zum Vorquartal (4,6%). Auch die Wirtschaft Ungarns und Polens entwickelten sich mit einem Anstieg des BIP um 2,0% und 1,1% positiv (4. Quartal 2020: 2,8% und -0,5%). In der Tschechischen Republik schrumpfte das BIP im ersten Quartal um -0,3% (4. Quartal 2020: +0,7%)

Die Inflationsrate der CEE-Länder lag im Juni 2021 ebenfalls über dem EU Durchschnitt. Diese lag in Ungarn bei 5,3%, in Polen bei 4,1%, in Rumänien bei 3,5% und in der Tschechischen Republik bei 2,5%.

Die Arbeitslosenquote in den CEE-Ländern liegt weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der Eurozone; sie lag im Juni 2021 in der Tschechischen Republik bei 2,8%, in Polen bei 3,6%, in Ungarn bei 4,0% und in Rumänien bei 5,2%.

¹⁾ EZB, Eurostat

GELDMARKT UND ZINSUMFELD ¹⁾

Der EZB Rat verständigte sich in seiner letzten Strategieüberprüfung auf ein symmetrisches Inflationsziel von 2%. Die Leitzinsen der EZB befinden sich seit einiger Zeit nahe ihrer Untergrenze, und die mittelfristigen Inflationsaussichten liegen nach wie vor deutlich unter dem Zielwert des EZB-Rats. In Anbetracht dieser Umstände hat der EZB-Rat seine Forward Guidance zu den Zinssätzen geändert. Er untermauert damit sein Bekenntnis, einen dauerhaft akkommodierenden geldpolitischen Kurs beizubehalten, um sein Inflationsziel zu erreichen.

Um sein symmetrisches Inflationsziel von 2% zu unterstützen und im Einklang mit seiner geldpolitischen Strategie, geht der EZB-Rat davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis er feststellt, dass die Inflationsrate deutlich vor dem Ende seines Projektionszeitraums 2% erreicht und sie diesen Wert im weiteren Verlauf des Projektionszeitraums dauerhaft hält, und er der Auffassung ist, dass die Entwicklung der zugrunde liegenden Inflation hinreichend fortgeschritten ist, um mit einer sich mittelfristig bei 2% stabilisierenden Inflation vereinbar zu sein. Dies geht unter Umständen damit einher, dass die Inflation vorübergehend moderat über dem Zielwert liegt. Daher wurden der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,50% belassen.

Der EZB-Rat bestätigte seine im Juni 2021 vorgenommene Beurteilung der Finanzierungsbedingungen und Inflationsaussichten und geht weiterhin davon aus, dass die Ankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme –

PEPP) während des laufenden Quartals deutlich umfangreicher ausfallen werden als während der ersten Monate des Jahres. Die Nettoankäufe im Rahmen des PEPP, das einen Gesamtumfang von 1.850 Mrd € hat, werden mindestens bis Ende März 2022 und in jedem Fall so lange weiterhin durchgeführt, bis die Covid-19 Pandemie nach Einschätzung des EZB Rats überstanden ist.

Der EZB-Rat wird die Tilgungsbeträge der im Rahmen des PEPP erworbenen Wertpapiere mindestens bis Ende 2023 weiterhin bei Fälligkeit wieder anlegen. Das zukünftige Auslaufen des PEPP-Portfolios soll so gesteuert werden, dass eine Beeinträchtigung des angemessenen geldpolitischen Kurses vermieden wird.

Die Nettoankäufe im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) werden ebenfalls in einem monatlichen Umfang von 20 Mrd € fortgesetzt. Der EZB-Rat geht weiterhin davon aus, dass die monatlichen Nettoankäufe von Vermögenswerten im Rahmen des APP so lange fortgesetzt werden, wie dies für die Verstärkung der akkommodierenden Wirkung seiner Leitzinsen erforderlich ist, und dass sie beendet werden, kurz bevor er mit der Erhöhung der EZB-Leitzinsen beginnt. Der EZB-Rat beabsichtigt zudem, die Tilgungsbeträge der im Rahmen des APP erworbenen Wertpapiere weiterhin bei Fälligkeit für längere Zeit über den Zeitpunkt hinaus, zu dem er mit der Erhöhung der Leitzinsen beginnt, vollumfänglich wieder anzulegen und in jedem Fall so lange wie erforderlich, um günstige Liquiditätsbedingungen und eine umfangreiche geldpolitische Akkommodierung aufrechtzuerhalten.

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich. Er schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,53% und -0,55% und liegt damit nahe dem historischen Tiefststand.

¹⁾ Quellen: EZB, Bloomberg

IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT¹⁾

Die Transaktionsaktivität auf dem europäischen Investmentmarkt für Immobilien lag nach den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 bei rund 126 Mrd. € und somit 9% unter dem Wert des Vorjahres (139 Mrd. €). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Q1 2020, vor Ausbruch der Covid-19 Pandemie, das stärkste Quartal in der Geschichte des europäischen Immobilienmarktes war. Die Gesamtverbesserung ist auf ein starkes 2. Quartal 2021 zurückzuführen. Insbesondere Großbritannien (+279% im Jahresvergleich; Q2) und Deutschland (+27% im Jahresvergleich; Q2) haben laut CBRE einen deutlichen Aufschwung erlebt. Die CEE-Märkte, insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien, warten immer noch auf einen Aufschwung, um ein höheres Investitionsvolumen zu erzielen. Der Mangel an internationalen Investitionen hat die Ergebnisse für H1 2021 auf 4 Mrd. € (-25% im Jahresvergleich; H1) gedrückt. Insgesamt wird ein Aufwärtstrend erwartet, da Europa aufgrund der strengen Maßnahmen, die von den lokalen Regierungen zur Eindämmung der Ausbreitung des Virus in der ersten Hälfte des ersten Halbjahres 2021 auferlegt wurden, in Bezug auf die Erholungsgeschwindigkeit im Vergleich zu Nordamerika immer noch zurückliegt.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden auf dem **deutschen Immobilien-Investmentmarkt** ein Transaktionsvolumen von 35 Mrd. € insgesamt und 23,5 Mrd. € in Gewerbeimmobilien verzeichnet. Dies entspricht einem Minus von 19,6% bzw. 19,8% im Vergleich zum Vorjahr. Der relativ geringe Rückgang ist vor allem auf das starke Vertrauen in den deutschen Anlagemarkt als sicheren Hafen zurückzuführen. Verglichen mit dem ersten Quartal stieg das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal um 5,8% auf 17,5 Mrd. € an. Der Anteil der internationalen Investoren ist mit 43% im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Im ersten Halbjahr 2021 wurden insgesamt 48 Transaktionen (11 Mrd. €) mit einem Gesamtvolumen von mehr als 100 Mio. € verzeichnet, verglichen mit 57 Deals (17,5 Mrd. €) im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Der Marktanteil von Wohnimmobilien war im ersten Quartal 2021 größer als der von Büroimmobilien. In der ersten Jahreshälfte gewannen Büroimmobilien jedoch wieder an Dynamik und übertrafen die Investitionsvolumen in Wohnimmobilien. So wird die Büro-Spitzenrendite im 2. Quartal für Frankfurt mit 2,90% (Q2 2020: 2,90%) angegeben, Berlin steht bei 2,55% (2,70%), Düsseldorf 2,90% (3,00%) und München liegt bei 2,55% (2,60%).

In **Wien** verringert sich die Büro-Spitzenrendite im 2. Quartal 2021 um 20 Basispunkte auf 3,25% im Vergleich zum Vorjahr. Die Investitionstätigkeit in den **CEE-Märkten** ist im Vergleich zum Vorjahr immer noch eher gering. Die Büro-Spitzenrenditen lagen zum Stichtag in Prag bei 4,25% (4,25% im Vorjahresquartal), in Warschau bei 4,60% (4,50%), in Budapest bei 5,25% (5,75%) und Bukarest bei 7,00% (7,00%).

Büroimmobilienmärkte²⁾

Im ersten Halbjahr 2021 wurden auf den vier wichtigsten Büromärkten Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und München) rund 832.500 m² vermietet. Dies zeigt, dass die Vermietungs-Aktivitäten in Deutschland nicht zum Stillstand gekommen sind und viele Unternehmen, die ihre Entscheidungsprozesse aufgrund von Unsicherheiten im Jahr 2020 aufgeschoben haben, nun aktiv werden.

Der Büroflächenumsatz in **Berlin** summierte sich in den ersten zwei Quartalen 2021 auf rund 337.300 m². Dies bedeutet eine Steigerung von 20% im Vorjahresvergleich. Daher zeigt der Berliner Büromietmarkt weiterhin eine sehr starke Performance mit unterdurchschnittlichen Leerstandsquoten und einer anhaltend hohen Nachfrage. In den beliebtesten Bezirken ist das Angebot an A-Klasse-Objekten nach wie vor knapp. Der Leerstand auf dem Gesamtmarkt erreichte 3,2% (+170 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr). Laut CBRE wird dies zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete führen, die derzeit bei 38,50 €/m²/Monat liegt (+3,0% gegenüber dem Vorjahr). Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 27,45 €/m²/Monat (+0,6%). Das Fertigstellungsvolumen lag in den ersten sechs Monaten bei rund 167.300 m² und damit etwa 33% über dem Vorjahreswert.

Der Flächenumsatz in **Frankfurt** lag in den ersten sechs Monaten bei rund 165.200 m² und zeigt, dass der Markt wieder an Fahrt gewinnt und fast das Level vor der Pandemie erreicht (+50% gegenüber dem Vorjahr). Die Leerstandsquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 10 Basispunkte und liegt derzeit bei 7,2%. Die Spitzenmiete lag im Jahresvergleich stabil bei 44,00 €/m²/Monat mit der Aussicht auf einen weiteren Anstieg in der zweiten Jahreshälfte und im Jahr 2022 aufgrund der anhaltend starken Nachfrage im Spitzensegment, Premiumlagen sowie des immer noch fehlenden neuen Angebots. Aufgrund

¹⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research, CBRE European Investment Snapshot Q2 2021, CBRE Marketview Deutschland Gewerbeinvestmentmarkt H1 2021, CBRE Büroinvestment Marketview H1 2021

²⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research, CBRE Deutschland Sektor Outlook, CBRE Berlin, Frankfurt, München, Düsseldorf Büromarkt Q2 2021

der anhaltenden Nachfrage nach Flächen mit hochwertiger Ausstattung und vielen Vermietungen in noch im Bau befindlichen Projekten stieg die gewichtete Durchschnittsmiete von 22,77 €/m²/Monat im Jahr 2020 auf 23,40 €/m²/Monat im ersten Halbjahr 2021 (+2,8 % gegenüber dem Vorjahr).

Im ersten Halbjahr 2021 verzeichnete **München** einen Büroflächenumsatz von rund 226.000 m², somit 31,6 % weniger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Fast ein Drittel (29 %) entfiel auf Leasingaktivitäten in laufenden Bauprojekten. Der Markt ist nach wie vor durch ein knappes Angebot in erstklassigen Lagen gekennzeichnet. Der Leerstand erhöhte sich im Jahresvergleich um 108 Basispunkte auf 4,3 %, allerdings verlangsamt sich der Anstieg bereits. Kleine bis mittelgroße Abschlüsse dominieren nach wie vor das gesamte Marktgeschehen, doch aufgrund von Vorvermietungen in neuen Gebäuden waren etwa ein Viertel der im zweiten Quartal 2021 verzeichneten Vermietungen Abschlüsse mit mindestens 5.000 m². Die erzielbare Spitzenmiete lag stabil bei 39,50 €/m²/Monat und blieb im Jahresvergleich unverändert. Die gewichtete Durchschnittsmiete sank auf 23,70 €/m²/Monat (24,67 €/m²/Monat im Jahr 2020), was einem Rückgang von 3,9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Fertigstellungsvolumen in den ersten sechs Monaten betrug 178.200 m², was einem Anstieg von 78 % gegenüber dem Vorjahr entspricht und fast wieder das Niveau vor der Pandemie erreicht.

Die Vermietungsleistung in **Wien** belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf ca. 64.700 m² mit einem starken zweiten Quartal, das um 14,5 % über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum lag. CBRE erwartet, dass die Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte 2021 steigen wird, da neue Angebote auf den Markt kommen sollen, dem es immer noch an neuen und innovativen Flächen in zentralen Lagen fehlt. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich um 14 Basispunkte auf 4,46 %, die Spitzenmiete stieg auf 26,00 €/m²/Monat (+4 % im Jahresvergleich). Neue Fertigstellungen haben im ersten Halbjahr 2021 rund 36.500 m² erreicht, was zwar 35 % über dem Vorjahreswert liegt, dennoch verfügt Wien derzeit über eine geringe Pipeline, was in den nächsten Jahren das Angebot begrenzt halten wird.

Am Büromarkt in **Warschau** wurden in den ersten sechs Monaten rund 147.500 m² vermietet. Dies entspricht einem Rückgang von 36,5 % im Vergleich zu den ersten beiden Quartalen des Vorjahres. CBRE prognostiziert für das Gesamtjahr 2021 ein Vermietungsvolumen,

das unter den Vorjahresergebnissen liegt. Die Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahreswert deutlich um 458 Basispunkte auf 12,46 % gestiegen. Die Entwicklungstätigkeit war mit 226.300 m², die in der ersten Jahreshälfte fertiggestellt wurden, höher als im gleichen Zeitraum im Vorjahr. Die Spitzenmieten gingen leicht auf 24,50 €/m²/Monat zurück von 25,00 €/m²/Monat im Vorjahr.

Die Vermietungsaktivitäten in **Prag** beliefen sich im ersten Halbjahr auf rund 98.800 m², was einem leichten Rückgang von 1,6 % zum Vorjahr entspricht. Die Leerstandsquote stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 171 Basispunkte auf 7,8 %. Die erzielbare monatliche Spitzenmiete ist leicht auf 22,50 €/m²/Monat gesunken, wird aber voraussichtlich im Jahr 2022 das Niveau vor der Pandemie von 23,00 €/m²/Monat erreichen. Rund 53.000 m² neue Flächen wurden auf den Markt gebracht, was einem Rückgang von 51 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Erwartungsgemäß wird dies den Druck, auf den sich erholenden Markt etwas verringern.

In **Budapest** erreichte die Nachfrage nach Büroflächen im ersten Halbjahr 2021 97.600 m² (+7,3 % gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres). Die Leerstandsquote stieg in dieser Periode um 256 Basispunkte auf 9,83 %. Während für 2022 ein relativ hoher Bestand an neuen Flächen erwartet wird, war in der ersten Jahreshälfte 2021 ein Rückgang auf rund 45.000 m² gegenüber 133.000 m² im Vorjahr zu verzeichnen. Die Bautätigkeit hat in den letzten Jahren zugenommen, derzeit befinden sich rund 437.000 m² im Bau. Die derzeit erzielbare monatliche Spitzenmiete wird durch den zunehmenden Leerstand unter Druck gesetzt und liegt derzeit bei 24,00 €/m²/Monat (-8,3 % gegenüber dem Vorjahr).

Die Nettovermietungsleistung in **Bukarest** beläuft sich nach zwei Quartalen auf rund 57.400 m² und liegt damit nur um 4,0 % niedriger als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Während die Neufertigstellungen im ersten Halbjahr 2021 um 57 % auf 46.000 m² zurückgingen, wird erwartet, dass die Pipeline in der zweiten Jahreshälfte eines der stärksten Ergebnisse der letzten Jahre liefern wird. Die Leerstandsquote wird mit 12,2 % angegeben, was einem Anstieg um 458 Basispunkte gegenüber dem zweiten Quartal des Vorjahres entspricht, auch wenn im Vergleich zum ersten Quartal dieses Jahres bereits ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Die monatliche Spitzenmiete liegt derzeit unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 18,75 €/m²/Monat.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte Immobilienvermögen weist zum Stichtag 30.6.2021 einen Portfoliowert von 5,9 Mrd. € auf (31.12.2020: 5,6 Mrd. €). Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in den Metropolstädten Deutschlands, Österreichs und der CEE-Region ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (82% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (16% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 2% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. HALBJAHR 2021

Verkäufe

In den ersten sechs Monaten wurden konzernweit in Summe Verkaufserlöse¹⁾ in Höhe von 86,8 Mio. € (30.6.2020: 132,7 Mio. €¹⁾) erzielt.

Im Februar 2021 hat CA Immo den Verkauf der Bürogebäude BBC 1 und 1 Plus (BBC 1) in Bratislava erfolgreich abgeschlossen. Mit dem Verkauf von BBC 1 zieht sich

CA Immo aus dem non-core-Markt Slowakei zurück. Die Transaktion steht im Einklang mit dem strategischen Kapitalrotationsprogramm, das u. a. den Verkauf selektiver Liegenschaften außerhalb der CA Immo-Kernmärkte zum Ziel hat. Ebenfalls im Februar wurde der Verkauf eines Hotelgrundstücks in Lübeck abgeschlossen.

Ende März wurde der Verkauf der Baufelder „Hafensinsel I“ und „Marina“ im Zollhafen Mainz abgeschlossen; der Verkauf erfolgte im Joint-Venture mit der Mainzer Stadtwerke AG (Zollhafen Mainz GmbH Co. KG, 50%-CA Immo-Anteil).

Anfang April wurde der im Dezember 2020 fixierte Verkauf eines 17.600 m² großen Grundstücks im Düsseldorfer Stadtquartier BelsenPark mit einem Bruttoverkaufserlös von rd. 62 Mio. € abgeschlossen.

Mit der Veräußerung einer rd. 11.700 m² großen Gewerbehalle in Kassel zog sich CA Immo im ersten Halbjahr aus einem weiteren regionalen non-core Immobilienmarkt zurück.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2021

| in Mio. € | Bestandsimmobilien ²⁾ | Immobilienvermögen in Entwicklung | Kurzfristiges Immobilienvermögen ³⁾ | Immobilien- vermögen | Immobilien- vermögen in % |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------|------------------------------|
| Österreich | 505,4 | 0,0 | 34,5 | 539,9 | 9,2 |
| Deutschland | 2.342,0 | 866,5 | 85,2 | 3.293,6 | 56,1 |
| Tschechien | 386,7 | 76,7 | 0,0 | 463,4 | 7,9 |
| Ungarn | 500,4 | 0,0 | 17,4 | 517,9 | 8,8 |
| Polen | 587,1 | 0,0 | 0,0 | 587,1 | 10,0 |
| Rumänien | 389,7 | 0,0 | 0,0 | 389,7 | 6,6 |
| Serbien | 78,5 | 0,0 | 0,0 | 78,5 | 1,3 |
| Summe | 4.789,9 | 943,2 | 137,1 | 5.870,2 | 100,0 |
| Anteil am Gesamtportfolio | 82% | 16% | 2% | | |

²⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien NEO (München) und ZigZag (Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

³⁾ Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

¹⁾ Inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity). Verkaufserlöse verstehen sich bei Gesellschaftsverkäufen (Share

Deal) als Nettoposition von erzielttem Verkaufspreis der Immobilie abzüglich Fremdkapital zuzüglich sonstiger Vermögenswerte

BESTANDSIMMOBILIEN¹⁾

Das Bestandsportfolio weist per 30.6.2021 einen Bilanzwert von rund 4,8 Mrd. € (31.12.2020: 4,7 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,3 Mio. m². Rund 40% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 49% auf Deutschland und zu 11% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten 2021 Mieterlöse in Höhe von 119,9 Mio. € (30.6.2020: 118,1 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 4,9%²⁾ (31.12.2020: 5,2%³⁾) und ist per 30.6.2021 zu 90,7%²⁾ vermietet (31.12.2020: 94,8%³⁾).

In Summe wurden im ersten Halbjahr 2021 rd. 68.000 m² vermietbare Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert. 36% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 64% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

Projektfertigstellungen

Im ersten Quartal 2021 stellte CA Immo das Bürogebäude ZigZag im Norden des Stadtquartiers Zollhafen Mainz fertig. Das Bürogebäude verfügt über eine Mietfläche von rund 4.600 m² und ist nun Teil des CA Immo-Bestandsportfolios.

DEUTSCHLAND**Bestandsportfolio**

Per 30.6.2021 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von 2.342,0 Mio. € (31.12.2020: 2.228,5 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 98,3%²⁾ (31.12.2020: 98,8%³⁾); die Rendite stand bei 3,5%²⁾ (31.12.2020: 3,6%³⁾). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten sechs Monaten Mieterlöse in Höhe von 43,2 Mio. € generiert (30.6.2020: 39,2 Mio. €).

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.6.2021

| | Buchwert | Vermietbare Fläche | Wirtschaftlicher Vermietungsgrad | Annualisierter Mieterlös | Rendite |
|---|------------------|---------------------------|---|---------------------------------|----------------|
| | in Mio. € | in m² | in % | in Mio. € | in % |
| Österreich | 500,3 | 195.767 | 90,2 | 26,0 | 5,2 |
| Deutschland | 2.236,5 | 391.654 | 98,3 | 77,5 | 3,5 |
| Tschechien | 386,7 | 131.661 | 90,5 | 20,5 | 5,3 |
| Ungarn | 500,4 | 213.611 | 76,4 | 29,1 | 5,8 |
| Polen | 551,4 | 171.789 | 90,5 | 35,8 | 6,5 |
| Rumänien | 389,3 | 164.557 | 92,7 | 29,8 | 7,7 |
| Serbien | 76,9 | 46.471 | 79,1 | 6,5 | 8,5 |
| Zwischensumme | 4.641,5 | 1.315.510 | 90,7 | 225,2 | 4,9 |
| Sonstige Bestandsimmobilien ⁴⁾ | 148,4 | 22.738 | | | |
| Gesamtes Bestandsvermögen | 4.789,9 | 1.338.247 | | | |

⁴⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien NEO (München) und ZigZag (Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

¹⁾ 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 auch in der Tabelle „Überblick Bestandskennzahlen“ in den Portfolio-Buchwerten sowie der vermietbaren Fläche exkludiert und in der Zeile „Sonstige Bestandsimmobilien“ gesondert ausgewiesen.

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien NEO (München) und ZigZag (Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden.

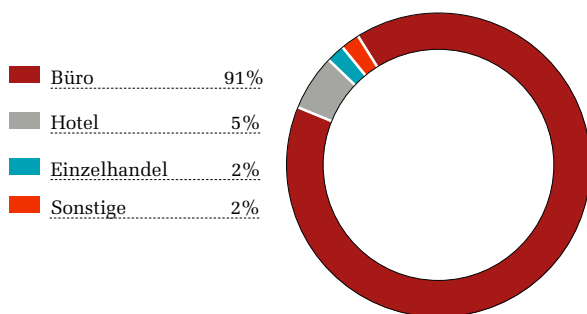
³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien sowie der 2020 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude NEO (München) und Quartiersgarage (Zollhafen Mainz) die sich zum 31.12.2020 noch in der Stabilisierungsphase befanden.

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 30.6.2021 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 505,4 Mio. € (31.12.2020: 530,0 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 90,2%¹⁾ (31.12.2020: 91,1%¹⁾). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 13,9 Mio. € (30.6.2020: 13,2 Mio. €); die Rendite stand zum Stichtag bei 5,2%¹⁾ (31.12.2020: 5,4%¹⁾).

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSART (Basis: 4,8 Mrd. €)

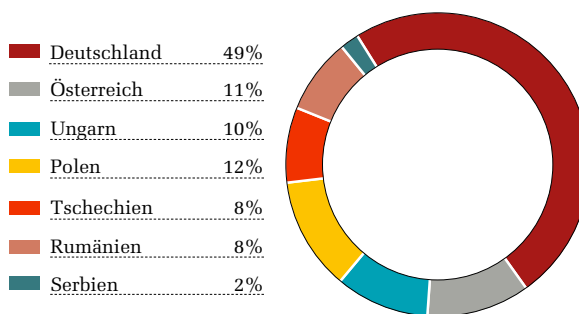


ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 30.6.2021 bei rd. 1.942,5 Mio. € (31.12.2020: 1.977,4 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 728 Tsd. m² erzielte in den ersten sechs Monaten 2021 Mieterlöse in Höhe von 62,7 Mio. € (30.6.2020: 65,7 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 86,5% (31.12.2020: 93,4%), die Rendite stand bei 6,4% (31.12.2020: 6,8%).

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (Basis: 4,8 Mrd. €)



¹⁾ Exkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien

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 die EPRA (European Public Real Estate Association) 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

| Tsd. € | Österreich | Deutschland | Tschechien | Ungarn | Polen | Rumänien | Serbien | Gesamt |
|---|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| Bestandsimmobilien¹⁾ | 528.639 | 2.120.279 | 392.500 | 505.405 | 468.941 | 393.618 | 78.053 | 4.487.436 |
| annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto) | 21.092 | 59.570 | 19.722 | 24.326 | 27.462 | 24.480 | 4.905 | 181.556 |
| EPRA Net Initial Yield | 4,0% | 2,8% | 5,0% | 4,8% | 5,9% | 6,2% | 6,3% | 4,0% |
| Mietincentives | -16 | -646 | -43 | -563 | -335 | -973 | 119 | -2.456 |
| EPRA "topped-up" Net Initial Yield | 4,0% | 2,8% | 5,0% | 4,7% | 5,8% | 6,0% | 6,4% | 4,0% |

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

EPRA Leerstandsquote

Die Berichterstattung über Leerstandsquoten ist in der Immobilienbranche nicht standardisiert. Um eine vergleichbare und konsistente Berichterstattung zu fördern, schreiben die EPRA-Richtlinien eine 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 nicht für Immobilien in Entwicklung.

EPRA LEERSTANDSQUOTE

| | nachhaltig erzielbare Miete (ERV) Leerstand | nachhaltig erzielbare Miete (ERV) | EPRA Leerstands quote |
|---------------|--|--|-----------------------------|
| Österreich | 2,8 | 28,3 | 10,0% |
| Deutschland | 1,3 | 114,1 | 1,2% |
| Ungarn | 9,0 | 39,0 | 23,1% |
| Polen | 3,7 | 38,2 | 9,8% |
| Tschechien | 2,2 | 22,9 | 9,4% |
| Rumänien | 2,4 | 32,3 | 7,3% |
| Serbien | 1,7 | 8,1 | 21,3% |
| CEE | 19,0 | 140,5 | 13,5% |
| Gesamt | 23,2 | 282,9 | 8,2% |

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 1.028,4 Mio. €¹⁾ (31.12.2020: 826,3 Mio. €) entfallen zum Stichtag 93% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 7% auf Osteuropa.

Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Bilanzwert: 951,6 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (589,0 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 362,6 Mio. €.

Im 1. Halbjahr stellte CA Immo den Rohbau für das Bürogebäude Grasblau fertig und setzte damit die konsequente Entwicklung von innovativen Smart Commercial Buildings fort.

Projekt-Vorvermietungen

In Summe wurde im ersten HJ 2021 rd. 48.000 m² vermietbare Nutzfläche in Projektentwicklungen vorvermietet. U. a. hat CA Immo im März mit der Deutschen Kreditbank AG (DKB) einen langfristigen Mietvertrag über rd. 34.850 m² Mietfläche für die Landmark-Büroentwicklung Upbeat in der Berliner Europacity abgeschlossen. Mit Abschluss des Mietvertrages ist „Upbeat“ zu 100% vorvermietet. Das Bürogebäude wird mit modernster Technik ausgestattet und als Green Building entwickelt.



Grasblau wird von CA Immo als weiteres voll digitalisiertes Bürogebäude für einen effizienten, gesunden, sicheren und nachhaltigen Gebäudebetrieb entwickelt

PROJEKTE IN UMSETZUNG ²⁾

| in Mio. € | Gesamtes Investitionsvolumen ³⁾ | Offene Baukosten | Geplante vermietbare Fläche in m ² | Bruttoerstellungsrendite in % | Stadt | Nutzung | Vorverwertungsgrad in % ⁴⁾ | Geplante Fertigstellung |
|-----------------------------------|--|------------------|---|-------------------------------|-----------|---------|---------------------------------------|-------------------------|
| Projekte (eigener Bestand) | | | | | | | | |
| Upbeat | 284,5 | 247,2 | 34.911 | 5,3 | Berlin | Büro | 100 | Q1 2026 |
| ONE | 430,3 | 163,5 | 68.573 | 5,3 | Frankfurt | Büro | 45 | Q1 2022 |
| Mississippi House | 39,6 | 6,8 | 13.444 | 6,8 | Prag | Büro | 39 | Q3 2021 |
| Missouri Park | 24,3 | 5,4 | 7.429 | 6,4 | Prag | Büro | 33 | Q3 2021 |
| Hochhaus am Europaplatz | 141,5 | 64,9 | 22.948 | 6,3 | Berlin | Büro | 100 | Q1 2024 |
| Grasblau | 67,4 | 36,6 | 13.350 | 8,4 | Berlin | Büro | 0 | Q4 2022 |
| Summe | 987,5 | 524,4 | 160.655 | 5,8 | | | 65 | |

²⁾ Exkl. Joint Ventures (Wohnbau). Alle in der Tabelle enthaltenen Projekte stehen zu 100% im Eigentum von CA Immo

³⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 884,4 Mio. €)

⁴⁾ Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: ökonomische Vorvermietung.

¹⁾ Inkl. zum Handel oder Verkauf bestimmte Grundstücke und Projekte (kurzfristiges Immobilienvermögen)

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.6.2021 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Projektfertigstellungen

Im Juli hat CA Immo die Bürogebäude Mississippi House und Missouri Park im Bürocampus River City Prague fertiggestellt. Die Gebäude weisen insgesamt eine Mietfläche von 20.750 m² auf und zielen auf höchste Nachhaltigkeitsstandards (LEED Platin) sowie auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mieter ab (WELL Platin und WELL Health & Safety Rating).

Öffentliches Übernahmeangebot der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.

Vor Ablauf der drei monatigen Nachfrist des antizipierten Pflichtangebotes, gab die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (die Bieterin) am 2. Juli 2021 bekannt, den Angebotspreis von 35,00 € (dividendenbereinigt) auf 37,00 € zu erhöhen. Auch der Angebotspreis für die CA Immo-Wandelschuldverschreibungen wurde proportional zu der den CA Immo-Aktionären angebotenen Preiserhöhung erhöht.

Bis zum Ende der Nachfrist (14. Juli 2021, 17.00 Uhr MESZ) wurden weitere 25.730.695 CA Immo-Aktien in das Angebot eingeliefert, was einer Andienungsquote von 26% der dem Angebot unterliegenden CA Immo-Aktien entspricht. Nach dem Settlement dieser zusätzlichen Aktienkäufe sowie weiterer außerbörslicher Zukäufe hält die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. zum Zeitpunkt der Berichterstattung insgesamt 60.517.797 CA Immo-Aktien. Dies entspricht rd. 57% des Grundkapitals bzw. rd. 60% der gesamten ausstehenden Stimmrechte von CA Immo.

Die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen haben innerhalb des Zeitfensters für den Kontrollwechsel (SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennwert von 197.800.000 € in 7.616.849 Inhaberk Aktien der Gesellschaft gewandelt. Diese Wandlungen erfolgten in Übereinstimmung mit den Emissionsbedingungen per 30. April 2021, sodass aktuell noch Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von 2.200.000 € ausstehen.

Am 3. August 2021 gab CA Immo bekannt, ihr Recht zur Rückzahlung der Wandelschuldverschreibungen gemäß §

5 (d) der Emissionsbedingungen auszuüben ("Clean-up Call"), um die verbleibenden ausstehenden Wandelschuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Rückzahlungstag (jedoch ausschließlich dieses Tages) aufgelaufenen Zinsen am 27. September 2021 („Wahl-Rückzahlungstag“) in bar zurückzuzahlen. Die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen sind ungeachtet der Kündigung der Wandelschuldverschreibung berechtigt, ihre Wandlungsrechte bis längstens 13. September 2021, 16:00 Uhr MEZ, gemäß § 8 (a) und (b) der Emissionsbedingungen zum jeweils aktuellen Wandlungspreis ausüben. Der Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibungen beträgt aktuell 29,4771 €. Der Schlusskurs der Aktien der Emittentin an der Wiener Börse am 2. August 2021 betrug 36,50 € je Aktie.

Verkäufe

Im August 2021 wurden Verträge für den Verkauf einer Bestandsimmobilie in Wien sowie einer Immobiliengesellschaft in Budapest unterzeichnet. Zum 30.6.2021 wurden die Immobilie und – bei der Veräußerungsgruppe – zusätzlich die sonstigen Vermögenswerte und Schulden nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Mit dem Closing beider Transaktionen wird im 2. Halbjahr 2021 gerechnet.

MITARBEITER

Zum 30.6.2021 beschäftigte CA Immo insgesamt 446 Mitarbeiter¹⁾ (31.12.2020: 437²⁾) in Österreich (19% des gesamten Mitarbeiterbestands), Deutschland (56%) und Osteuropa (25%). 50% der Mitarbeiter sind Frauen.

MITARBEITER NACH SEGMENTEN ZUM 30.6.2021 ³⁾

| | Headcounts zum 30.6.2021 | Headcounts zum 31.12.2020 | Veränderung zum 31.12.2020 |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Österreich | 86 | 80 | 8% |
| Deutschland ⁴⁾ | 251 | 252 | 0% |
| Osteuropa | 109 | 105 | 4% |
| Summe | 446 | 437 | 2% |

³⁾ Inkl. karenzierte Mitarbeiter

⁴⁾ Inkl. Mitarbeiter der CA Immo Deutschland GmbH und der 100%-Bau-tochter omniCon sowie der 24 Mitarbeiter in der omniCon Zweigstelle in Basel; exkl. Mitarbeiter der 49%-Tochter DRG und der 50%-Tochter Mainzer Zollhafen GmbH & Co.KG

¹⁾ Davon rund 17% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter; exkl. 20 Headcounts in Joint Ventures (DRG, Mainzer Zollhafen GmbH & Co. KG

²⁾ Davon rund 17% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl. 22 Headcounts in Joint Ventures

ERGEBNISSE

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2021 einen Zuwachs der Mieterlöse um 1,5% auf 119,9 Mio. € (1H 2020: 118,1 Mio. €). Diese positive Entwicklung steht in Zusammenhang mit dem organischen sowie anorganischen Portfoliowachstum der letzten Quartale, welche Mietertragseinbußen aus dem Verkauf von nicht-strategischen Immobilien überkompensieren konnten. Die jüngsten Fertigstellungen MY.O und NEO (beide München) sowie MY.B (Berlin) leisteten einen positiven Mietbeitrag von in Summe 3,9 Mio. €. Die im Jahr 2020 erfolgten Zukäufe von Bestandsimmobilien (Am Karlsbad 11 und Pohlstraße in Berlin sowie Postepu 14 in Warschau) generierten einen Mietertragzuwachs von insgesamt 5,2 Mio. € und konnten damit Mietertragsverluste von im Vorjahr verkauften nicht-strategischen Immobilien überkompensieren.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf –18,2 Mio. € (1H 2020: –12,3 Mio. €). Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten sechs Monaten auf 101,6 Mio. € (1H 2020: 105,9 Mio. €), ein Rückgang von –4,0% im Jahresvergleich. Das Ergebnis des ersten Halbjahres 2020 beinhaltete einen positiven Effekt in Höhe von 3,7 Mio. € im Zusammenhang mit einem zugunsten der CA Immo Gruppe entschiedenen Verfahren über die Entrichtung von Gebäudesteuern (Auflösung von Rückstellungen für immobilienbezogene Steuern).

Die Covid-19-Pandemie hat zum Bilanzstichtag das Nettomietergebnis mit –2,3 Mio. € belastet. Dies betrifft vor allem Einzelwertberichtigungen und in einem geringeren Ausmaß Mietreduktionen, denen jedoch gegenläufige Effekte aus Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) gegenüberstehen. Alle vereinbarten Mietanpassungen wie die Gewährung von mietfreien Zeiten sind über die jeweilige Vertragslaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrags linear zu verteilen.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 84,8% unter dem Niveau des Vorjahreswerts von 89,6%, im Wesentlichen bedingt durch den oben angeführten Einmaleffekt.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten zwei Quartalen bei –1,0 Mio. € (1H 2020: –1,0 Mio. €). Umsatzerlöse aus

Dienstleistungen beliefen sich auf 4,3 Mio. € und lagen damit auf dem Niveau des Vorjahres (1H 2020: 4,3 Mio. €). Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint-Venture-Partnern.

Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei 7,1 Mio. € (1H 2020: 5,8 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30. Juni 2021 auf 28,1 Mio. € (1H 2020: 24,2 Mio. €). Der Verkauf eines nicht-strategischen Grundstücks in Düsseldorf im zweiten Quartal generierte den wesentlichen Teil dieses Ergebnisses.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich nach den ersten sechs Monaten auf –27,5 Mio. € und lagen damit –44,3% unter dem Vorjahresniveau (1H 2020: –49,4 Mio. €). Der Wert des ersten Halbjahres 2020 beinhaltete mögliche Gerichtsgebühren im von der CA Immobilien Anlagen AG im zweiten Quartal 2020 im Zusammenhang mit der im Jahr 2004 abgeschlossenen Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften (BUWOG) eingebrachten Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten. Bereinigt um diesen Einmaleffekt in Höhe von rund 25,5 Mio. € lagen die indirekten Aufwendungen des Vorjahres bei –23,9 Mio. €. Auf Basis der um diesen Sondereffekt bereinigten Zahl lagen die indirekten Aufwendungen der ersten sechs Monate 2021 15,1% über dem Vorjahreswert.

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 2,2 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 0,6 Mio. € im ersten Halbjahr 2020.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 27,3% auf 114,9 Mio. € (1H 2020: 90,3 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach dem ersten Halbjahr auf 239,8 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –44,5 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei 195,3 Mio. € zum Stichtag und fiel damit signifikant besser aus verglichen mit dem Referenzwert des Vorjahres (1H 2020: –27,0 Mio. €).

Im ersten Quartal zeichnete das Entwicklungsprojekt „Upbeat“ in Berlin für die positive Entwicklung verantwortlich und generierte einen Wertbeitrag von über 60 Mio. €. Im März 2021 konnte einer der größten Mietverträge der Unternehmensgeschichte mit rund 35.000 m² Nutzfläche mit der Deutschen Kreditbank AG (DKB) abgeschlossen werden. Die damit erzielte 100%-Vorvermietung gibt den Startschuss für die Entwicklung dieses hochqualitativen Bürogebäudes in der Berliner Europacity mit einem geplanten Investitionsvolumen von rund 300 Mio. €. Im zweiten Quartal wurden die wertmäßig größten Beiträge von Bestandsimmobilien in München und Berlin generiert.

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 und beliefen sich zum Stichtag auf 3,7 Mio. € (1H 2020: 2,1 Mio. €).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 310,8 Mio. € 411,6% signifikant über dem Vorjahresergebnis (1H 2020: 60,7 Mio. €), im Wesentlichen bedingt durch das verbesserte Neubewertungsergebnis.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten sechs Monaten auf –61,7 Mio. € (1H 2020: 9,0 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, belief sich auf –24,6 Mio. € und lag damit 35,9% über dem Vorjahreswert des ersten Halbjahres 2020 (–18,1 Mio. €). Diese Ergebnisposition beinhaltete im ersten Halbjahr 2020 einen positiven Effekt in Zusammenhang mit einem zugunsten der CA Immo Gruppe entschiedenen Verfahren über die Entrichtung von Gebäudesteuern in Höhe von 5,2 Mio. € (Auflösung von Rückstellungen für Verspätungszinsen).

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf –35,6 Mio. € (1H 2020: 31,8 Mio. €). Der Wert des Jahres 2021 beinhaltet eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von –46,2 Mio. € (1H 2020: 41,6 Mio. €). Dieses Instrument besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in bar der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Das eingebettete Derivat der Wandelanleihe wird mit dem beizulegenden Zeitwert berichtet. Demgegenüber führte die Zinsentwicklung über das erste Halbjahr 2021 zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von 10,5 Mio. € (1H 2020: –9,8 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit –0,3 Mio. € etwas über dem Referenzwert der Vorperiode (1H 2020: –1,3 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Sonstiges Finanzergebnis und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –1,2 Mio. € (1H 2020: –3,3 Mio. €). Der Wert des ersten Quartals 2020 beinhaltet einen Einmaleffekt in Bezug auf den Rückkauf von ausstehenden Unternehmensanleihen in Höhe von –5,1 Mio. €.

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 249,1 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch das höhere Neubewertungsergebnis deutlich über dem Vorjahreswert in Höhe von 69,8 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –77,8 Mio. € (1H 2020: –25,1 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 171,3 Mio. € ebenso über dem Vorjahreswert (1H 2020: 44,7 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf €1,79 (1H 2020: €0,48 je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 wurde ein FFO I in Höhe von 68,5 Mio. € generiert, der 0,5% über dem Vorjahreswert von 68,2 Mio. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht-nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 6,1 Mio. € (1H 2020: 20,0 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwände (2,5 Mio. €) sowie administrative Aufwendungen (3,6 Mio. €).

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,72 € und lag damit –2,2% unter dem Vorjahreswert (1H 2020: 0,73 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nicht-nachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern, ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe und lag zum Stichtag bei 71,8 Mio. €, 12,5% über dem Wert des ersten Halbjahres 2020 in Höhe von 63,8 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei 0,75 € je Aktie (1H 2020: 0,69 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

| Mio. € | 1-2. Quartal 2021 | 1-2. Quartal 2020 |
|---|----------------------|----------------------|
| Nettomietergebnis (NRI) | 101,6 | 105,9 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 4,3 | 4,3 |
| Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen | 2,2 | –0,4 |
| Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände | 6,5 | 3,9 |
| Indirekte Aufwendungen | –27,5 | –49,4 |
| Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen | 6,7 | 4,5 |
| Finanzierungsaufwand | –24,6 | –18,1 |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾ | –0,3 | 1,7 |
| Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾ | 6,1 | 19,7 |
| FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern) | 68,5 | 68,2 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel | 7,1 | 5,8 |
| Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen | 28,1 | 24,2 |
| Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen | 0,0 | 0,1 |
| At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen | 6,7 | 3,4 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | 42,0 | 33,4 |
| Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten | 0,1 | 0,0 |
| Sonstiges Finanzergebnis | 0,0 | –5,1 |
| Sonstige Ergebniseffekte ³⁾ | –11,9 | –20,0 |
| Tatsächliche Ertragsteuer | –27,0 | –12,7 |
| FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern) | 71,8 | 63,8 |

¹⁾ Ohne IFRS 9 - Bereinigung

²⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

³⁾ Beinhaltet sonstige, im FFO I bereinigte, nicht-nachhaltige Ergebnisse

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.868,1 Mio. € auf (83,1% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.777,9 Mio. € (31.12.2020: 4.723,1 Mio. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.06.2021 bei 943,2 Mio. € (31.12.2020: 791,1 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.870,2 Mio. € (31.12.2020: 5.596,2 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 55,6 Mio. € belief (31.12.2020: 57,6 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 973,8 Mio. € (31.12.2020: 934,9 Mio. €).

Bilanz – Passivseite Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 3.481,4 Mio. € (31.12.2020: 3.128,3 Mio. €). Im zweiten Quartal wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennwert von 197,8 Mio. € gewandelt, ein wesentlicher Faktor für den Anstieg der Eigenkapitalquote auf 49,3% (31.12.2020: 45,9%) sowie eine Verbesserung sämtlicher Bilanz- und Finanzierungskennzahlen.

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 3,6% auf 7.063,2 Mio. € (31.12.2020: 6.820,3 Mio. €).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.659,4 Mio. € (31.12.2020:

2.827,5 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende Juni 2021 bei 1.681,2 Mio. € (31.12.2020: 1.890,5 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf EUR.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 48,3% (31.12.2020: 60,4%). Das Loan-to-Value - Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.06.2021 28,6% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 33,8% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

| Mio. € | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|
| Eigenkapital | 3.481,4 | 3.128,3 |
| Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten | 2.375,3 | 2.622,2 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 284,1 | 205,3 |
| Liquide Mittel | -973,8 | -934,9 |
| Verfügungsbeschränkte Mittel | -4,4 | -2,1 |
| Nettoverschuldung | 1.681,2 | 1.890,5 |
| Eigenkapitalquote | 49,3 | 45,9 |
| Gearing (Netto) | 48,3 | 60,4 |
| Gearing (Brutto) | 76,4 | 90,4 |
| Loan-to-Value (Netto) | 28,6 | 33,8 |
| Loan-to-Value (Brutto) | 45,3 | 50,5 |

EPRA Net Asset Value (NAV)

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).

Mit Publikation der EPRA Best Practices Recommendations Guidelines 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, die von EPRA wie folgt definiert werden¹⁾:

EPRA Net Reinstatement Value

Das Ziel der EPRA Net Reinstatement Value (NRV) - 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 (NTA) 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 (NDV) 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 30.06.2021 bei 34,59 € je Aktie (3.463,5 Mio. €) und erhöhte sich damit um 2,9% im Vergleich zum Endjahreswert 2020 von 33,63 € je Aktie (3.128,2 Mio. €). Bereinigt um die Dividendenausschüttung von 1,0 € je Aktie im Mai 2021 betrug der Anstieg 5,8% je Aktie.

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 4.183,7 Mio. € und damit 4,6% über dem Wert zum Jahresende 2020 (3.999,3 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie (verwässert) von 41,54 €, der 3,6% über dem Wert zum 31.12.2020 in Höhe von 40,09 € je Aktie liegt.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 100.645.148 Stück (31.12.2020: 93.028.299). Die Werte je Aktie in der nachstehenden Tabelle werden auf verwässerter Basis dargestellt und reflektieren damit den Verwässerungseffekt im Zusammenhang mit der begebenen Wandelanleihe des Konzerns (200 Mio. €), welche zum 30. Juni 2021 fast vollständig gewandelt wurde (siehe dazu Kapitel „Kapitalmärkte“).

¹⁾ Quelle: EPRA – Best Practices Recommendations Guidelines (Oktober 2019)

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

| Mio. € | 30.06.2021 | | | 31.12.2020 | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| IFRS Eigenkapital der Aktionäre | 3.481,3 | 3.481,3 | 3.481,3 | 3.128,2 | 3.128,2 | 3.128,2 |
| i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung) | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 235,3 | 235,3 | 235,3 |
| Verwässerter NAV | 3.484,3 | 3.484,3 | 3.484,3 | 3.363,5 | 3.363,5 | 3.363,5 |
| ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option) | 10,5 | 10,5 | 8,9 | 9,7 | 9,7 | 8,2 |
| ii.b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| ii.c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| iii) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen | 131,4 | 123,8 | 97,4 | 151,0 | 138,8 | 110,9 |
| Verwässerter NAV zum Marktwert | 3.626,2 | 3.618,5 | 3.590,5 | 3.524,2 | 3.512,0 | 3.482,5 |
| v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP | 582,9 | 543,2 | | 531,2 | 451,9 | |
| vi) Marktwert von Finanzinstrumenten | 25,6 | 23,6 | | 40,5 | 37,4 | |
| vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern | -1,7 | -1,7 | -1,7 | -2,0 | -2,0 | -2,0 |
| 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 | | | -48,1 | | | -57,2 |
| x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert | 0,0 | | | 0,0 | | |
| xi) Erwerbsnebenkosten | 268,8 | 0,0 | | 252,8 | 0,0 | |
| NAV | 4.501,8 | 4.183,7 | 3.540,7 | 4.346,7 | 3.999,3 | 3.423,4 |
| Anzahl der Aktien (voll verwässert) | 100.719.782 | 100.719.782 | 100.719.782 | 99.747.036 | 99.747.036 | 99.747.036 |
| NAV je Aktie in € | 44,70 | 41,54 | 35,15 | 43,58 | 40,09 | 34,32 |

RISIKOBERICHT

CHANCEN UND RISIKEN

Die Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem An- und Verkauf, der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Immobilien verbunden sind – wie insbesondere Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes, konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Projektentwicklungen oder Finanzierungs- und Zinsrisiken.

Das erste Halbjahr 2021 stand weiterhin unter dem Vorzeichen der Covid-19-Pandemie. Vor diesem Hintergrund fielen die wirtschaftlichen Entwicklungen unterschiedlich aus. Während die Wachstumsprognosen für die Vereinigten Staaten und China bereits im 1. Quartal angehoben wurden, war die wirtschaftliche Aktivität in Europa infolge der Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung noch eingeschränkt. Laut Europäischer Kommission erhole sich nunmehr – dank der wirksamen Eindämmungsstrategie und Fortschritten bei den Impfungen – aber auch die Wirtschaft in Europa schneller als erwartet. Privater Verbrauch und Investitionen werden sich laut den Prognosen der Europäischen Kommission wohl als die wichtigsten Wachstumsmotoren erweisen und von der Beschäftigungslage, die sich parallel zur Wirtschaftstätigkeit entwickeln dürfte, profitieren. Darüber hinaus gibt es Anzeichen für eine Wiederbelebung des Tourismus innerhalb der EU; ein Trend, der sich mit dem Inkrafttreten des neuen digitalen Covid-Zertifikats der EU am 1. Juli weiter verstärken dürfte.

Nach wie vor sind die Wachstumsaussichten mit hohen Ungewissheiten und Risiken behaftet, die insgesamt aber ausgewogen bleiben dürften. Die Risiken im Zusammenhang mit dem Aufkommen und der Ausbreitung von Covid-19-Varianten unterstreichen die Bedeutung einer weiteren Beschleunigung der Impfkampagnen. Wirtschaftliche Risiken sind insbesondere mit der Frage verbunden, wie Privathaushalte und Unternehmen auf mögliche Änderungen der Beschränkungen reagieren.

Wenngleich sich die Lage für Immobilieninvestitionen seit dem 3. Quartal 2020 weitgehend verbessert hat, sind die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Immobilienmärkte

weiterhin höchst ungewiss. Dennoch geht CA Immo davon aus, geplante Immobilienverkäufe auch zukünftig zu Preisen über den Buchwerten per 31.12.2020 abschließen zu können. Insgesamt finden Transaktionen – wenngleich auf niedrigem Niveau – nahezu in allen Assetklassen statt, wobei weiterhin ein stabiler Cashflow, gute Lagen und nicht zuletzt der Faktor Nachhaltigkeit im Vordergrund stehen.

Auch der Vermietungsmarkt gestaltet sich nach wie vor schwierig. Die Gruppe ist quer durch ihr Mieterklientel (Büro, Hotel, Einzelhandel) mit Anträgen konfrontiert, in denen um Erlass, Minderung oder Stundung der Mietzahlungen gebeten wird. Die rechtlichen Rahmenbedingungen hierzu sind von Land zu Land unterschiedlich und können auch abweichende vertragliche Regelungen ein Mietzinsminderungsrecht eines Mieters begründen. Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie und ihre wirtschaftlichen Konsequenzen zu einem Anstieg der Leerstände führen werden. Vor allem das Hotelgewerbe, die Gastronomie und der nicht systemrelevante Einzelhandel leiden nach wie vor erheblich unter der herrschenden Situation. Die überfälligen Mietforderungen größer 90 Tage stiegen seit Ende des ersten Quartals 2021 von 10,1 Mio. € auf insgesamt 11,9 Mio. € per Ende des zweiten Quartals 2021. Hauptgrund hierfür sind pandemiebedingte Zahlungsschwierigkeiten der Hotelleriebranche. Je nach Asset-Klasse ist weiterhin mit Mieterlässen, Mietminderungen und Mietstundungen zu rechnen. Grundsätzlich ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Nachdem sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, ist weiterhin 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 zukünftig entwickeln werden. Im CA Immo Portfolio hat sich der Leerstand seit Ausbruch der Pandemie um insgesamt rund 4% erhöht (Basis Vergleichswert: Leerstand per 31. Dezember 2019). Der Leerstand entwickelte sich teils unterschiedlich: Während sich die Leerstandsrate in Deutschland von 7% auf rund 4% reduzierte, zeigte sich in Osteuropa ein weitgehend umgekehrter Effekt, wobei Ungarn mit einer Leerstandssteigerung von rund 6% (per 31. Dezember 2019)

auf rund 22% (per 30. Juni 2021) als Extrembeispiel anzuführen ist. Aufgrund des Auszugs eines Mieters verzeichnete nun auch der Nicht-Kern-Markt Serbien einen Anstieg der Leerstandsrate von rund 7% per Ende des ersten Quartals auf rd. 21% per Ende des zweiten Quartals. Zudem bleibt offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Ausbau des Home-Office mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

Angesichts der unbekanntem zukünftigen Auswirkungen der Pandemie und den damit in Zusammenhang stehenden gegenwärtigen und künftigen Maßnahmen auf den Immobilienmarkt und der Schwierigkeit, zwischen kurzfristigen Auswirkungen und längerfristigen strukturellen Marktveränderungen zu unterscheiden, überprüft CA Immo ihre Bewertungen regelmäßig. Eine nahezu vollständige externe Bewertung des Portfolios der Gruppe fand per 30. Juni 2021 statt.

In Deutschland ist die Erhöhung der Marktwerte neben objektspezifischen Veränderungen, wie beispielsweise Mietvertragsabschlüssen, Projektfortschritten und Aktivierungen von erbrachten Planungs- und Bauleistungen, vorrangig auf positive Effekte aus einer anhaltend starken Investorennachfrage nach Büroimmobilien in zentralen Lagen und entsprechende Auswirkungen auf die Renditen (insbesondere in Berlin und München) zurückzuführen. In Berlin resultiert rund die Hälfte der positiven Marktwertzuwächse aus dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages über rund 34.850 m² für das Büroentwicklungsprojekt „Upbeat“ in der Berliner Europacity. Unsicherheiten bestehenden weiterhin im Hotelsektor, wobei die nunmehr eingeführten Lockerungsmaßnahmen (Covid-19) durch eine Reduzierung der zum Jahresende 2020 zusätzlich angesetzten Abschläge berücksichtigt wurden. Wertvollstes Asset im Portfolio ist weiterhin das Objekt Skygarden in München mit einem Buchwert von 298 Mio. € (rd. 5% des Gesamtportfolios). Drei der TOP 4 Assets sind in München angesiedelt.

In Osteuropa führte der Anstieg der Anreizvereinbarungen mit Mietern sowie zunehmende Leerstandszeiten zur Wiedervermietung überwiegend zu einer Reduktion der Marktwerte (insbesondere in Ungarn). Bei einzelnen Immobilien waren aufgrund von objektspezifischen Faktoren sowie dem Vorliegen von Kaufpreisangeboten jedoch auch positive Marktwertentwicklungen zu beobachten. In

Tschechien konnte zudem die Fertigstellung der beiden Projektentwicklungen Mississippi und Missouri vermeldet werden. In Österreich resultierte der Rückgang der Marktwerte insbesondere aus den im Portfolio gehaltenen Hotelimmobilien. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Umstände muss den Immobilienbewertungen weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist.

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

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| Tsd. € | 1. Halbjahr 2021 | 1. Halbjahr 2020 | 2. Quartal 2021 | 2. Quartal 2020 |
|--|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Mieterlöse | 119.857 | 118.116 | 56.286 | 55.669 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 24.564 | 26.450 | 11.403 | 12.483 |
| Betriebskostenaufwand | -27.592 | -29.053 | -12.912 | -13.619 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | -15.217 | -9.656 | -3.671 | 1.737 |
| Nettomietergebnis | 101.612 | 105.857 | 51.105 | 56.270 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen | -976 | -1.029 | -403 | -352 |
| Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 8.135 | 38.413 | 5.705 | 38.337 |
| Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten | -1.015 | -32.634 | -15 | -32.734 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 7.120 | 5.779 | 5.690 | 5.603 |
| Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen | 28.137 | 24.210 | 25.130 | 24.267 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 4.319 | 4.254 | 2.148 | 1.960 |
| Indirekte Aufwendungen | -27.513 | -49.416 | -12.738 | -36.634 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2.202 | 628 | 125 | 348 |
| EBITDA | 114.902 | 90.283 | 71.058 | 51.462 |
| Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen | -2.339 | -4.234 | -1.182 | -3.063 |
| Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien | -683 | -356 | -658 | -364 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | -3.022 | -4.590 | -1.840 | -3.427 |
| Neubewertungsgewinn | 239.793 | 76.358 | 172.508 | 69.395 |
| Neubewertungsverlust | -44.528 | -103.371 | -40.578 | -85.279 |
| Ergebnis aus Neubewertung | 195.265 | -27.013 | 131.930 | -15.884 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | 3.658 | 2.068 | -1.179 | 2.465 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 310.803 | 60.748 | 199.970 | 34.615 |
| Finanzierungsaufwand | -24.559 | -18.065 | -12.309 | -6.655 |
| Sonstiges Finanzergebnis | 0 | -5.067 | 0 | 0 |
| Kursdifferenzen | -1.185 | 1.732 | -1.369 | -582 |
| Ergebnis aus Derivaten | -35.648 | 31.771 | -6.230 | -3.953 |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen | -279 | -1.350 | 376 | -260 |
| Finanzergebnis | -61.671 | 9.021 | -19.532 | -11.449 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | 249.132 | 69.769 | 180.438 | 23.166 |
| Tatsächliche Ertragsteuer | -26.122 | -12.105 | -23.956 | -5.712 |
| Latente Steuern | -51.695 | -12.986 | -26.598 | -6.235 |
| Ertragsteuern | -77.817 | -25.091 | -50.553 | -11.947 |
| Ergebnis der Periode | 171.315 | 44.678 | 129.885 | 11.219 |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen | 12 | 4 | 11 | 3 |
| davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | 171.303 | 44.674 | 129.874 | 11.216 |
| Ergebnis je Aktie in € (unverwässert) | €1,79 | €0,48 | €1,36 | €0,12 |
| Ergebnis je Aktie in € (verwässert) | €1,79 | €0,15 | €1,36 | €0,12 |

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

| Tsd. € | 1. Halbjahr 2021 | 1. Halbjahr 2020 | 2. Quartal 2021 | 2. Quartal 2020 |
|---|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Ergebnis der Periode | 171.315 | 44.678 | 129.885 | 11.219 |
| Sonstiges Ergebnis | | | | |
| Bewertung Cashflow Hedges | 3.941 | 0 | 551 | 0 |
| Währungsdifferenzen | 56 | -90 | 60 | 37 |
| Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis | -1.258 | 0 | -176 | 0 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam) | 2.739 | -90 | 436 | 37 |
| Neubewertung IAS 19 | 652 | -258 | 652 | -258 |
| Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis | -208 | 82 | -208 | 82 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam) | 444 | -176 | 444 | -176 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode | 3.183 | -266 | 880 | -139 |
| Gesamtergebnis der Periode | 174.497 | 44.412 | 130.764 | 11.081 |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen | 12 | 4 | 11 | 3 |
| davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | 174.486 | 44.408 | 130.754 | 11.078 |

KONZERNBILANZ

| Tsd. € | 30.6.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|------------------|
| VERMÖGEN | | |
| Bestandsimmobilien | 4.777.892 | 4.723.068 |
| Immobilienvermögen in Entwicklung | 943.237 | 791.136 |
| Selbst genutzte Immobilien | 11.983 | 12.896 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 6.992 | 7.531 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 3.362 | 2.998 |
| Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen | 55.626 | 57.629 |
| Übrige Vermögenswerte | 65.337 | 60.728 |
| Aktive latente Steuern | 3.642 | 4.382 |
| Langfristiges Vermögen | 5.868.072 | 5.660.368 |
| Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme | 83,1% | 83,0% |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen | 52.813 | 37.092 |
| Zum Handel bestimmte Immobilien | 85.153 | 35.200 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 67.716 | 136.375 |
| Ertragsteuerforderungen | 15.693 | 16.391 |
| Liquide Mittel | 973.788 | 934.863 |
| Kurzfristiges Vermögen | 1.195.163 | 1.159.921 |
| Summe Vermögen | 7.063.235 | 6.820.289 |
| EIGENKAPITAL UND SCHULDEN | | |
| Grundkapital | 773.711 | 718.337 |
| Kapitalrücklagen | 1.015.203 | 791.372 |
| Sonstige Rücklagen | -798 | -3.981 |
| Einbehaltene Ergebnisse | 1.693.148 | 1.622.491 |
| Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | 3.481.264 | 3.128.218 |
| Nicht beherrschende Anteile | 101 | 89 |
| Eigenkapital | 3.481.365 | 3.128.308 |
| Eigenkapital in % der Bilanzsumme | 49,3% | 45,9% |
| Rückstellungen | 54.819 | 34.249 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 2.375.328 | 2.622.161 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 59.419 | 113.503 |
| Passive latente Steuern | 587.354 | 536.317 |
| Langfristige Schulden | 3.076.920 | 3.306.228 |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten | 29.241 | 14.464 |
| Rückstellungen | 138.738 | 117.409 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 284.116 | 205.301 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 51.235 | 46.932 |
| Schulden in Veräußerungsgruppen | 1.620 | 1.647 |
| Kurzfristige Schulden | 504.949 | 385.753 |
| Summe Eigenkapital und Schulden | 7.063.235 | 6.820.289 |

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

| Tsd. € | 1. Halbjahr 2021 | 1. Halbjahr 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Operative Geschäftstätigkeit | | |
| Ergebnis vor Steuern | 249.132 | 69.769 |
| Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge | -193.141 | 24.150 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | 3.022 | 4.590 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung | -28.125 | -24.187 |
| Finanzierungsaufwand, sonstiges Finanzergebnis und Ergebnis aus Finanzinvestitionen | 24.838 | 24.482 |
| Kursdifferenzen | 1.185 | -1.732 |
| Ergebnis aus Derivaten | 35.648 | -31.771 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | -3.658 | -2.068 |
| Sonstige unbare Aufwendungen | 0 | 25.475 |
| Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen) | -8.384 | -4.309 |
| Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit) | -734 | -10.922 |
| Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit) | 394 | 4.102 |
| Cashflow aus dem Ergebnis | 80.175 | 77.578 |
| Zum Handel bestimmte Immobilien | -399 | 28.122 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 22.518 | -39.205 |
| Rückstellungen | 814 | -11.474 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2.647 | -1.857 |
| Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen | 25.580 | -24.413 |
| Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit | 105.755 | 53.165 |
| Investitionstätigkeit | | |
| Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen | -113.483 | -194.989 |
| Erwerb von Gesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2020: 25 Tsd. €) | 446 | 842 |
| Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen | -994 | -1.185 |
| Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten | 114.023 | -652 |
| Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.019 Tsd. € (2020: 3.060 Tsd. €) | 36.343 | 82.044 |
| Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen | 0 | 580 |
| Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen | -100 | -2.095 |
| Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen | 500 | 0 |
| Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen | -2.252 | -7.675 |
| Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen | 1.640 | 5.079 |
| Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen | -2.562 | -2.209 |
| Gezahlte Negativzinsen | -1.484 | -717 |
| Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen | 172 | 5 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | 32.249 | -120.971 |

| Tsd. € | 1. Halbjahr 2021 | 1. Halbjahr 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Finanzierungstätigkeit | | |
| Geldzufluss aus Darlehen | 72.508 | 61.101 |
| Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen | 0 | 492.365 |
| Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen | 0 | -103.380 |
| Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen | -20 | 0 |
| Ausschüttung an Aktionäre | -100.645 | 0 |
| Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate | -49.017 | -17.822 |
| Übrige gezahlte Zinsen | -25.388 | -24.248 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -102.563 | 408.016 |
| Nettoveränderung der liquiden Mittel | 35.442 | 340.209 |
| Fonds der liquiden Mittel 1.1. | 935.482 | 439.391 |
| Fremdwährungskursänderungen | 785 | -1.137 |
| Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe | 2.216 | 0 |
| Fonds der Liquiden Mittel 30.6. | 973.925 | 778.464 |
| Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel | -138 | -621 |
| Liquide Mittel 30.6. (Bilanz) | 973.788 | 777.843 |

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt im 1. Halbjahr 2021 -28.685 Tsd. € (1. Halbjahr 2020: -37.379 Tsd. €).
Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Halbjahr 2021 -10.636 Tsd. € (1. Halbjahr 2020: -11.984 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

| Tsd. € | Grundkapital | Kapitalrücklagen - Sonstige | Kapitalrücklagen - Eigene Anteile |
|----------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Stand am 1.1.2020 | 718.337 | 887.147 | -95.775 |
| Währungsdifferenzen | 0 | 0 | 0 |
| Neubewertung IAS 19 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis der Periode | 0 | 0 | 0 |
| Gesamtergebnis 2020 | 0 | 0 | 0 |
| Stand am 30.6.2020 | 718.337 | 887.147 | -95.775 |
| Stand am 1.1.2021 | 718.337 | 887.147 | -95.775 |
| Bewertung Cashflow Hedges | 0 | 0 | 0 |
| Währungsdifferenzen | 0 | 0 | 0 |
| Neubewertung IAS 19 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis der Periode | 0 | 0 | 0 |
| Gesamtergebnis 2021 | 0 | 0 | 0 |
| Wandlung von Anleihen | 55.374 | 223.831 | 0 |
| Ausschüttung an Aktionäre | 0 | 0 | 0 |
| Stand am 30.6.2021 | 773.711 | 1.110.978 | -95.775 |

| Einbehaltene Ergebnisse | Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage) | übrige Rücklagen | Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | Nicht beherr- schende Anteile | Eigenkapital (gesamt) |
|----------------------------|--|---------------------|--|----------------------------------|--------------------------|
| 1.461.571 | 0 | -3.396 | 2.967.884 | 84 | 2.967.968 |
| 0 | 0 | -90 | -90 | 0 | -90 |
| 0 | 0 | -176 | -176 | 0 | -176 |
| 44.674 | 0 | 0 | 44.674 | 4 | 44.678 |
| 44.674 | 0 | -266 | 44.408 | 4 | 44.412 |
| 1.506.245 | 0 | -3.661 | 3.012.293 | 87 | 3.012.380 |
| 1.622.491 | -422 | -3.559 | 3.128.218 | 89 | 3.128.308 |
| 0 | 2.683 | 0 | 2.683 | 0 | 2.683 |
| 0 | 0 | 56 | 56 | 0 | 56 |
| 0 | 0 | 444 | 444 | 0 | 444 |
| 171.303 | 0 | 0 | 171.303 | 12 | 171.315 |
| 171.303 | 2.683 | 500 | 174.486 | 12 | 174.497 |
| 0 | 0 | 0 | 279.205 | 0 | 279.205 |
| -100.645 | 0 | 0 | -100.645 | 0 | -100.645 |
| 1.693.148 | 2.261 | -3.059 | 3.481.264 | 101 | 3.481.365 |

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG³⁾

| Tsd. € | | | Österreich | | Deutschland | |
|--|---------------|-------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 1. Halbjahr 2021 | Bestand | Development | Summe | Bestand | Development | Summe |
| Mieterlöse | 13.916 | 5 | 13.921 | 38.309 | 6.153 | 44.462 |
| Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten | 310 | 0 | 310 | 311 | 7 | 318 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 2.906 | 0 | 2.906 | 5.472 | 466 | 5.937 |
| Betriebskostenaufwand | -3.335 | 0 | -3.335 | -6.462 | -764 | -7.226 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | -3.371 | 0 | -3.371 | -4.024 | -1.150 | -5.174 |
| Nettomietergebnis | 10.426 | 5 | 10.431 | 33.606 | 4.711 | 38.317 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen | 0 | -4 | -4 | 0 | -914 | -914 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 0 | 50 | 50 | 0 | 29.058 | 29.058 |
| Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen | -14 | 0 | -14 | 525 | 28.104 | 28.629 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 0 | 0 | 0 | 769 | 4.703 | 5.472 |
| Indirekte Aufwendungen | -517 | -30 | -547 | -4.289 | -6.280 | -10.568 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 11 | 0 | 11 | 56 | 228 | 284 |
| EBITDA | 9.906 | 22 | 9.928 | 30.667 | 59.610 | 90.278 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | -185 | 0 | -185 | -220 | -6.273 | -6.493 |
| Ergebnis aus Neubewertung | 10.218 | 0 | 10.218 | 101.053 | 80.892 | 181.946 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 19.939 | 22 | 19.961 | 131.501 | 134.229 | 265.730 |

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

| | | | | | | |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| Zum Handel bestimmte Immobilien | 0 | 135 | 135 | 0 | 35.937 | 35.937 |
| Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen | 0 | 0 | 0 | 2.418 | 62.587 | 65.005 |
| Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung | 0 | 135 | 135 | 2.418 | 98.524 | 100.942 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 2.906 | 0 | 2.906 | 5.472 | 466 | 5.937 |
| Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.020 | -1.020 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 0 | 0 | 0 | 769 | 4.703 | 5.472 |
| Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung | 2.906 | 0 | 2.906 | 6.240 | 4.148 | 10.389 |
| Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15 | 2.906 | 135 | 3.041 | 8.659 | 102.672 | 111.331 |

30.6.2021

| | | | | | | |
|---|----------------|------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Immobilienvermögen ¹⁾ | 539.920 | 154 | 540.074 | 2.106.884 | 1.338.788 | 3.445.673 |
| Sonstiges Vermögen | 65.856 | 573 | 66.430 | 180.086 | 506.527 | 686.613 |
| Aktive latente Steuern | 0 | 0 | 0 | 1.205 | 2.832 | 4.037 |
| Segmentvermögen | 605.776 | 728 | 606.504 | 2.288.176 | 1.848.147 | 4.136.322 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 203.885 | 0 | 203.885 | 776.518 | 441.282 | 1.217.800 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 23.777 | 52 | 23.829 | 40.668 | 225.039 | 265.708 |
| Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten | 44.554 | 1 | 44.555 | 385.429 | 162.017 | 547.446 |
| Schulden | 272.217 | 53 | 272.269 | 1.202.616 | 828.338 | 2.030.954 |
| Eigenkapital | 333.559 | 675 | 334.235 | 1.085.560 | 1.019.808 | 2.105.369 |
| Investitionen ²⁾ | 12 | 0 | 12 | 1.407 | 147.245 | 148.651 |

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 51.375 Tsd. € (31.12.2020: 7.490 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

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

| Bestand | Development | Osteuropa | Osteuropa | Summe Segmente | Überleitung | | Summe |
|---------------|---------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | | Kernregionen Summe | übrige Regionen Bestand | | Holding | Konsoli- dierung | |
| 58.427 | 0 | 58.427 | 4.309 | 121.119 | 0 | -1.262 | 119.857 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 628 | 0 | -628 | 0 |
| 14.732 | 0 | 14.732 | 993 | 24.567 | 0 | -3 | 24.564 |
| -16.084 | 0 | -16.084 | -1.135 | -27.779 | 0 | 187 | -27.592 |
| -6.387 | 0 | -6.387 | -575 | -15.507 | 0 | 290 | -15.217 |
| 50.688 | 0 | 50.688 | 3.592 | 103.028 | 0 | -1.417 | 101.612 |
| 0 | -95 | -95 | 0 | -1.013 | 0 | 37 | -976 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 29.108 | 0 | -21.988 | 7.120 |
| 0 | 0 | 0 | -820 | 27.795 | 0 | 342 | 28.137 |
| 265 | 0 | 265 | 0 | 5.737 | 3.856 | -5.274 | 4.319 |
| -6.811 | -152 | -6.963 | -399 | -18.477 | -15.099 | 6.063 | -27.513 |
| 2.110 | 0 | 2.110 | 6 | 2.410 | 7 | -215 | 2.202 |
| 46.252 | -247 | 46.005 | 2.379 | 148.589 | -11.236 | -22.452 | 114.902 |
| -216 | 0 | -216 | -3 | -6.896 | -231 | 4.104 | -3.022 |
| -12.950 | 21.992 | 9.042 | -5.941 | 195.265 | 0 | 0 | 195.265 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.659 | 3.658 |
| 33.086 | 21.745 | 54.832 | -3.564 | 336.959 | -11.467 | -14.689 | 310.803 |

| | | | | | | | |
|---------------|----------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 36.072 | 0 | -26.917 | 9.155 |
| 0 | 0 | 0 | 5.419 | 70.425 | 0 | 0 | 70.425 |
| 0 | 0 | 0 | 5.419 | 106.496 | 0 | -26.917 | 79.580 |
| 14.732 | 0 | 14.732 | 993 | 24.567 | 0 | -3 | 24.564 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -1.020 | 0 | 0 | -1.020 |
| 265 | 0 | 265 | 0 | 5.737 | 3.856 | -5.274 | 4.319 |
| 14.997 | 0 | 14.997 | 993 | 29.284 | 3.856 | -5.277 | 27.863 |
| 14.997 | 0 | 14.997 | 6.412 | 135.781 | 3.856 | -32.194 | 107.443 |

| | | | | | | | |
|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 1.881.443 | 76.750 | 1.958.193 | 78.467 | 6.022.407 | 0 | -152.224 | 5.870.183 |
| 230.994 | 21.016 | 252.010 | 7.725 | 1.012.778 | 1.363.939 | -1.187.308 | 1.189.409 |
| 1.229 | 0 | 1.229 | 4 | 5.270 | 34.452 | -36.080 | 3.642 |
| 2.113.667 | 97.766 | 2.211.433 | 86.196 | 7.040.455 | 1.398.391 | -1.375.611 | 7.063.235 |
| 734.092 | 37.360 | 771.453 | 39.600 | 2.232.738 | 1.600.965 | -1.174.259 | 2.659.444 |
| 47.428 | 9.945 | 57.373 | 2.511 | 349.420 | 43.797 | -87.387 | 305.831 |
| 59.962 | 3.982 | 63.944 | 2.303 | 658.248 | 1.559 | -43.212 | 616.595 |
| 841.482 | 51.287 | 892.769 | 44.414 | 3.240.406 | 1.646.321 | -1.304.858 | 3.581.870 |
| 1.272.185 | 46.479 | 1.318.664 | 41.782 | 3.800.049 | -247.930 | -70.754 | 3.481.365 |
| 3.701 | 15.508 | 19.209 | 174 | 168.046 | 749 | -8.049 | 160.747 |

| Tsd. € | | | Österreich | | | Deutschland |
|--|---------------|-------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 1. Halbjahr 2020 | Bestand | Development | Summe | Bestand | Development | Summe |
| Mieterlöse | 13.236 | 5 | 13.241 | 33.248 | 6.888 | 40.135 |
| Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten | 306 | 0 | 306 | 285 | 5 | 290 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 3.302 | 0 | 3.302 | 4.773 | 686 | 5.459 |
| Betriebskostenaufwand | -4.148 | 0 | -4.148 | -5.193 | -1.414 | -6.608 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | -1.984 | 0 | -1.984 | -2.939 | -672 | -3.611 |
| Nettomietergebnis | 10.712 | 5 | 10.717 | 30.173 | 5.492 | 35.665 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen | 0 | -3 | -3 | 0 | -1.151 | -1.151 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 17.161 | 17.161 |
| Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen | 0 | 0 | 0 | 0 | 23.989 | 23.989 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 0 | 0 | 0 | 863 | 4.725 | 5.588 |
| Indirekte Aufwendungen | -632 | -26 | -659 | -3.772 | -8.248 | -12.020 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 1 | 0 | 1 | 345 | 248 | 594 |
| EBITDA | 10.080 | -25 | 10.056 | 27.610 | 42.216 | 69.826 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | -2.221 | 0 | -2.221 | -64 | -3.277 | -3.340 |
| Ergebnis aus Neubewertung | -7.687 | 0 | -7.687 | -5.239 | 39.539 | 34.300 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 172 | -25 | 147 | 22.307 | 78.479 | 100.786 |

| Zeitpunkt der Umsatzrealisierung | | | | | | |
|---|--------------|----------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| Zum Handel bestimmte Immobilien | 0 | 0 | 0 | 0 | 18.695 | 18.695 |
| Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen | 0 | 0 | 0 | 0 | 88.659 | 88.659 |
| Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung | 0 | 0 | 0 | 0 | 107.354 | 107.354 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 3.302 | 0 | 3.302 | 4.773 | 686 | 5.459 |
| Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 38.217 | 38.217 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 0 | 0 | 0 | 863 | 4.725 | 5.588 |
| Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung | 3.302 | 0 | 3.302 | 5.636 | 43.627 | 49.263 |
| Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15 | 3.302 | 0 | 3.302 | 5.636 | 150.981 | 156.617 |

| 31.12.2020 | | | | | | |
|---|----------------|------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Immobilienvermögen ¹⁾ | 530.031 | 239 | 530.270 | 1.841.149 | 1.327.497 | 3.168.647 |
| Sonstiges Vermögen | 67.876 | 523 | 68.398 | 149.257 | 437.021 | 586.278 |
| Aktive latente Steuern | 0 | 0 | 0 | 1.808 | 2.641 | 4.449 |
| Segmentvermögen | 597.907 | 761 | 598.669 | 1.992.214 | 1.767.160 | 3.759.374 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 205.584 | 0 | 205.584 | 704.357 | 433.585 | 1.137.942 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 29.353 | 106 | 29.459 | 37.819 | 182.930 | 220.748 |
| Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten | 40.585 | 2 | 40.587 | 336.969 | 146.754 | 483.723 |
| Schulden | 275.523 | 107 | 275.630 | 1.079.145 | 763.269 | 1.842.413 |
| Eigenkapital | 322.385 | 654 | 323.039 | 913.069 | 1.003.891 | 1.916.960 |
| Investitionen ²⁾ | 3.301 | 0 | 3.301 | 128.639 | 227.970 | 356.610 |

| Bestand | Development | Osteuropa | Osteuropa | Summe Segmente | Überleitung | | Summe |
|------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | | Kernregionen Summe | übrige Regionen Bestand | | Holding | Konsolidierung | |
| 58.621 | 0 | 58.621 | 7.076 | 119.073 | 0 | -957 | 118.116 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 596 | 0 | -596 | 0 |
| 15.691 | 0 | 15.691 | 2.012 | 26.464 | 0 | -14 | 26.450 |
| -16.033 | 0 | -16.033 | -2.191 | -28.979 | 0 | -74 | -29.053 |
| -3.240 | 0 | -3.240 | -864 | -9.699 | 0 | 43 | -9.656 |
| 55.039 | 0 | 55.039 | 6.033 | 107.454 | 0 | -1.597 | 105.857 |
| 0 | -42 | -43 | 0 | -1.197 | 0 | 167 | -1.029 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 17.161 | 0 | -11.381 | 5.779 |
| 222 | 0 | 222 | 87 | 24.298 | 0 | -88 | 24.210 |
| 128 | 0 | 128 | 0 | 5.716 | 4.974 | -6.435 | 4.254 |
| -6.830 | -125 | -6.955 | -696 | -20.329 | -36.537 | 7.450 | -49.416 |
| 44 | 0 | 44 | 10 | 648 | 10 | -31 | 628 |
| 48.602 | -167 | 48.435 | 5.434 | 133.751 | -31.553 | -11.914 | 90.283 |
| -198 | 0 | -198 | -5 | -5.764 | -273 | 1.447 | -4.590 |
| -43.783 | -1.372 | -45.155 | -8.471 | -27.013 | 0 | 0 | -27.013 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.068 | 2.068 |
| 4.621 | -1.539 | 3.082 | -3.041 | 100.974 | -31.826 | -8.400 | 60.748 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 18.695 | 0 | -18.499 | 196 |
| 0 | 0 | 0 | 89 | 88.748 | 0 | -89 | 88.659 |
| 0 | 0 | 0 | 89 | 107.443 | 0 | -18.587 | 88.855 |
| 15.691 | 0 | 15.691 | 2.012 | 26.464 | 0 | -14 | 26.450 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 38.217 | 0 | 0 | 38.217 |
| 128 | 0 | 128 | 0 | 5.716 | 4.974 | -6.435 | 4.254 |
| 15.819 | 0 | 15.819 | 2.012 | 70.396 | 4.974 | -6.449 | 68.921 |
| 15.819 | 0 | 15.819 | 2.101 | 177.839 | 4.974 | -25.036 | 157.776 |
| 1.892.911 | 39.250 | 1.932.161 | 118.398 | 5.749.476 | 0 | -153.282 | 5.596.194 |
| 202.556 | 14.586 | 217.143 | 8.568 | 880.387 | 1.476.137 | -1.136.811 | 1.219.713 |
| 1.344 | 0 | 1.344 | 0 | 5.794 | 33.627 | -35.039 | 4.382 |
| 2.096.812 | 53.836 | 2.150.648 | 126.966 | 6.635.657 | 1.509.765 | -1.325.133 | 6.820.289 |
| 739.576 | 16.500 | 756.076 | 71.092 | 2.170.695 | 1.797.369 | -1.140.602 | 2.827.462 |
| 51.848 | 8.516 | 60.364 | 2.652 | 313.223 | 79.141 | -78.626 | 313.739 |
| 60.308 | 390 | 60.698 | 3.178 | 588.186 | 1.431 | -38.836 | 550.780 |
| 851.733 | 25.406 | 877.139 | 76.922 | 3.072.104 | 1.877.941 | -1.258.064 | 3.691.981 |
| 1.245.080 | 28.430 | 1.273.510 | 50.044 | 3.563.553 | -368.177 | -67.069 | 3.128.308 |
| 107.845 | 20.959 | 128.805 | 2.590 | 491.305 | 454 | -13.876 | 477.883 |

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 30.6.2021 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2020 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2021 (jedoch ohne den in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, unterzogen.

Bei der Summierung gerundeter Beträge und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.6.2021 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC- Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2021 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2021 anzuwenden:

| Standard/Interpretation | Inhalt | Inkrafttreten ¹⁾ |
|--|--|-----------------------------|
| Änderung an IFRS 16 | Covid-19 bedingte Anpassung von Mieten | 1.6.2020 |
| Änderung an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 | Reform der Referenzzinssätze, Phase 2 | 1.1.2021 |
| IFRS 4 | Verlängerung der vorübergehenden Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9 in IFRS 4 | 1.1.2021 |

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Die erstmalige Anwendung der überarbeiteten Standards und Interpretationen hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im 1. Halbjahr 2021 erfolgte das Closing des Verkaufs einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in der Slowakei und einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Deutschland sowie die Liquidation von zwölf Gesellschaften in Zypern.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2020. Zum Stichtag 30.06.2021 erfolgten unterjährig für 131 Liegenschaften, davon 15 in Österreich, 78 in Deutschland und 38 in Osteuropa externe Bewertungen (dies entspricht rund 99% des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung). Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben bzw. angepasst.

Die Erhöhung der Marktwerte in Deutschland resultiert im Wesentlichen neben objektspezifischen Veränderungen, wie z.B. Mietvertragsabschlüssen bzw. Projektfortschritten, auch aus der anhaltenden starken Nachfrage nach Büroimmobilien in zentralen Lagen und entsprechenden Auswirkungen auf die Renditen. In Osteuropa wurde aufgrund von Marktveränderungen (Anstieg der Anreizvereinbarungen mit Mietern sowie ein Anstieg der Leerstandszeiten zur Wiedervermietung) überwiegend eine Reduktion von Marktwerten festgestellt, wobei jedoch bei einzelnen Immobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren auch Marktwert erhöhungen beobachtet wurden. In Ungarn wurde aufgrund von Marktveränderungen und ansteigendem Leerstand überwiegend eine Marktwertreduktion festgestellt.

Die übrigen Vermögenswerte (langfristiges Vermögen) setzen sich wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 30.6.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen | 7.003 | 8.926 |
| übrige Beteiligungen | 34.250 | 34.861 |
| übrige finanzielle Vermögenswerte | 24.084 | 16.941 |
| Übrige Vermögenswerte | 65.337 | 60.728 |

Zum 30.6.2021 wurde eine Büroimmobilie in Österreich (Segment Österreich Bestand) sowie eine Veräußerungsgruppe mit einer Büroimmobilie in Ungarn (Segment Osteuropa Kernregionen Bestand) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppe wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie längstens bis zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.6.2021 ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Zum 30.6.2021 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 973.788 Tsd. €, die in Höhe von 1.200 Tsd. € (31.12.2020: 13.116 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber jedenfalls innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann und die der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen bzw. Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte dienen.

Generell dienen die verfügbarsbeschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen), laufender Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“, bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Übrige Vermögenswerte“.

| Tsd. € | 30.6.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| mit einer Laufzeit > 1 Jahr | 18.388 | 11.708 |
| mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr | 7.557 | 10.306 |
| Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen | 25.945 | 22.014 |

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Nettomietergebnis im 1. Halbjahr 2021 ist mit -2.539 Tsd. € (1. Halbjahr 2020: -3.009 Tsd. €) belastet durch Mieterlässe und Mietminderungen sowie einem Anstieg der Einzelwertberichtigungen. Positive Gegeneffekte aus der Linearisierung von Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) über die Restmiedauer belaufen sich auf 288 Tsd. € (1. Halbjahr 2020: 380 Tsd. €).

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen bezieht sich im Wesentlichen auf das im 1. Halbjahr 2021 erfolgte Closing des Verkaufs eines Grundstücks in Düsseldorf. Das Grundstück wurde zum 31.12.2020 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte klassifiziert.

Das Neubewertungsergebnis im 1. Halbjahr 2021 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 239.793 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland in Höhe von 193.175 Tsd. €) und Abwertungen in Höhe von rund -44.528 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Osteuropa Kernregionen in Höhe von -21.010 Tsd. € und dem Segment Deutschland in Höhe von -11.229 Tsd. €).

Das Ergebnis aus Derivaten setzt sich wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 1. Halbjahr 2021 | 1. Halbjahr 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres | 10.505 | -9.818 |
| Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung | -46.153 | 41.590 |
| Ergebnis aus Derivaten | -35.648 | 31.771 |

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 1. Halbjahr 2021 | 1. Halbjahr 2020 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Ertragsteuer (laufendes Jahr) | -26.026 | -11.865 |
| Ertragsteuer (Vorjahre) | -96 | -240 |
| Tatsächliche Ertragsteuer | -26.122 | -12.105 |
| Veränderung der latenten Steuern | -51.695 | -12.986 |
| Ertragsteuern | -77.817 | -25.091 |
| Steuerquote (gesamt) | 31,2% | 36,0% |

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von -23.019 Tsd. € (1. Halbjahr 2020: -10.119 Tsd. €) Deutschland.

Ergebnis je Aktie

| | | 1. Halbjahr 2021 | 1. Halbjahr 2020 |
|--|----------|------------------|------------------|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf | Stück | 95.595.303 | 93.028.299 |
| Konzernergebnis | Tsd. € | 171.303 | 44.674 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie | € | 1,79 | 0,48 |

| | | 1. Halbjahr 2020 |
|---|---------------|-------------------|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf | Stück | 93.028.299 |
| Verwässerungseffekt: | | |
| Wandelschuldverschreibung | Stück | 6.629.014 |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien | Stück | 99.657.313 |
| Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis | Tsd. € | 44.674 |
| Verwässerungseffekt: | | |
| Verzinsung für Wandelschuldverschreibungen/Bewertung | | |
| Derivat Wandelschuldverschreibung | Tsd. € | -39.164 |
| Abzüglich Steuern | Tsd. € | 9.791 |
| Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt | Tsd. € | 15.301 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie | € | 0,15 |

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie im 1. Halbjahr 2021 übersteigt die Hinzurechnung des erfolgswirksamen Effekts der Wandelschuldverschreibung die Auswirkung der rechnerischen Erhöhung der Aktienzahl, weswegen rechnerisch das verwässerte das unverwässerte Ergebnis je Aktie übersteigen würde. Daher liegt im 1. Halbjahr 2021 keine Verwässerung vor und das unverwässerte entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

EIGENKAPITAL, AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM, DIVIDENDE UND EIGENE AKTIEN

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 773.711.094,95 € (31.12.2020: 718.336.602,72 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 106.425.181 Stück (31.12.2020: 98.808.332 Stück) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten.

Im Oktober 2017 erfolgte die Emission einer 7,5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Nominale von 200.000 Tsd. € und einem halbjährlich zahlbaren Coupon von 0,75% p.a. Mit 30.4.2021 wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennwert von 197.800 Tsd. € in 7.616.849 Inhaberaktien der Gesellschaft gewandelt. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde durch die Ausgabe von jungen Aktien (aus genehmigtem und bedingtem Kapital) in der Berichtsperiode von 718.336.602,72 € um insgesamt 55.374.492,23 € auf 773.711.094,95 € erhöht.

Die CA Immobilien Anlagen AG führt derzeit kein Aktienrückkaufprogramm durch. Per 30.6.2021 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 eigene Aktien (31.12.2020: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.425.185 Stück (31.12.2020: 98.808.336 Stück) ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,4% (31.12.2020: 5,8%) der stimmberechtigten Aktien.

Am 21.5.2021 wurde eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 100.645 Tsd. €, an die Aktionäre ausgeschüttet.

FINANZINSTRUMENTE

| Klasse | Buchwert | Beizulegender Zeitwert | Buchwert | Beizulegender Zeitwert |
|--|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| Tsd. € | 30.6.2021 | 30.6.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2020 |
| Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen | 18.388 | 18.412 | 11.708 | 11.762 |
| Derivative Finanzinstrumente | 2.558 | 2.558 | 1.682 | 1.682 |
| Originäre Finanzinstrumente | 10.141 | | 12.477 | |
| Übrige Beteiligungen | 34.250 | 34.250 | 34.861 | 34.861 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 65.337 | | 60.728 | |
| Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen | 7.557 | 7.564 | 10.306 | 10.351 |
| Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte | 44.442 | | 111.024 | |
| Nicht finanzielle Vermögenswerte | 15.717 | | 15.045 | |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 67.716 | | 136.375 | |
| Liquide Mittel | 973.788 | | 934.863 | |
| | 1.106.840 | | 1.131.967 | |

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie der originären Finanzinstrumente entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Bei den in den originären Finanzinstrumenten enthaltenen übrigen Beteiligungen entspricht der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert. Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

| Klasse | Buchwert | Beizulegender Zeitwert | Buchwert | Beizulegender Zeitwert |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| Tsd. € | 30.6.2021 | 30.6.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2020 |
| Wandelschuldverschreibung | 2.154 | 2.113 | 194.207 | 191.695 |
| Anleihen | 1.537.665 | 1.581.931 | 1.542.011 | 1.590.203 |
| Kredite | 1.075.508 | 1.079.324 | 1.045.969 | 1.054.971 |
| Leasingverbindlichkeiten | 44.116 | | 45.275 | |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 2.659.444 | | 2.827.462 | |
| Derivative Finanzinstrumente | 31.042 | 31.042 | 85.210 | 85.210 |
| Sonstige originäre Verbindlichkeiten | 79.611 | | 75.224 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 110.654 | | 160.434 | |
| | 2.770.097 | | 2.987.896 | |

Am 8.4.2021 informierte SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. die CA Immobilien Anlagen AG, dass sie eine kontrollierende Beteiligung gemäß § 22 Übernahmegesetz an der Gesellschaft erworben hat. Die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen konnten ihre Wandelschuldverschreibungen zum angepassten Wandlungspreis von 25,9687 € wandeln. Innerhalb dieses Zeitfensters wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennwert von 197.800 Tsd. € in 7.616.849 Inhaberaktien der Gesellschaft gewandelt. Per 30.6.2021 stehen Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von 2.200 Tsd. € aus (31.12.2020: 200.000 Tsd. €).

Der Börsenkurs der Wandelschuldverschreibung beträgt 2.969 Tsd. € (31.12.2020: 232.744 Tsd. €). Der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung beträgt 855 Tsd. € (31.12.2020: 41.049 Tsd. €). Die Fremdkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung (30.4.2021: 194.901 Tsd. € inkl. aufgelaufene Zinsen) und das eingebettete Derivat der Wandelschuldverschreibung (30.4.2021: 87.306 Tsd. €) werden getrennt bilanziert und anteilig zum Zeitpunkt der Wandlung zum 30.4.2021 direkt im Eigenkapital erfasst.

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen originären Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

| Tsd. € | 30.6.2021 | | | 31.12.2020 | | |
|--|----------------|---------------------------|----------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | Nominale | Beizulegende Zeitwerte | Buchwert | Nominale | Beizulegende Zeitwerte | Buchwert |
| Zinsswaps - Vermögenswerte | 225.000 | 1.326 | 1.326 | 0 | 0 | 0 |
| Zinsswaps - Verbindlichkeiten | 588.566 | -30.187 | -30.187 | 815.759 | -44.161 | -44.161 |
| Summe Zinsswaps | 813.566 | -28.860 | -28.860 | 815.759 | -44.161 | -44.161 |
| Zinsfloors | 42.525 | 1.232 | 1.232 | 42.975 | 1.682 | 1.682 |
| Derivat Wandelschuldverschreibung | 0 | -855 | -855 | 0 | -41.049 | -41.049 |
| Summe Derivate | 856.091 | -28.484 | -28.484 | 858.734 | -83.528 | -83.528 |
| - davon Sicherungen (Cashflow Hedges) | 225.000 | 1.326 | 1.326 | 225.000 | -2.614 | -2.614 |
| davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte | 42.525 | 1.232 | 1.232 | 42.975 | 1.682 | 1.682 |
| davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten | 588.566 | -31.042 | -31.042 | 590.759 | -82.596 | -82.596 |

Das Derivat der Wandelschuldverschreibung resultiert aus der Barausgleichsoption der Wandelschuldverschreibung durch die CA Immo AG und wird zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

| Zinsderivate | Nominale in Tsd. € | Beginn | Ende | Fixierter Zinssatz per 30.6.2021 | Referenz- zinssatz | Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.6.2021 |
|--|-----------------------|----------------|----------------|--|-----------------------|---|
| EUR - CFH | 225.000 | 3/2022 | 1/2029 | -0,16% | 3M-Euribor | 1.326 |
| EUR - freistehend - Verbindlichkeiten | 588.566 | 12/2016-6/2021 | 6/2024-12/2032 | -0,04%-1,19% | 3M-Euribor | -30.187 |
| Summe Zinsswaps = variabel in fix | 813.566 | | | | | -28.860 |
| Zinsfloors | 42.525 | 5/2018 | 5/2028 | 0,00% | 3M-Euribor | 1.232 |
| Summe Zinsderivate | 856.091 | | | | | -27.628 |

| Zinsderivate | Nominale in Tsd. € | Beginn | Ende | Fixierter Zinssatz per 31.12.2020 | Referenz- zinssatz | Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2020 |
|--|-----------------------|----------------|-----------------|---|-----------------------|--|
| EUR - CFH | 225.000 | 3/2022 | 1/2029 | -0,16% | 3M-Euribor | -2.614 |
| EUR - freistehend - Verbindlichkeiten | 590.759 | 12/2016-5/2020 | 12/2021-12/2032 | -0,14%-1,19% | 3M-Euribor | -41.547 |
| Summe Zinsswaps = variabel in fix | 815.759 | | | | | -44.161 |
| Zinsfloors | 42.975 | 5/2018 | 5/2028 | 0,00% | 3M-Euribor | 1.682 |
| Summe Zinsderivate | 858.734 | | | | | -42.479 |

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste (Hedging – Rücklage)

| Tsd. € | 2021 | 2020 |
|---|--------------|----------|
| Stand 1.1. | -422 | 0 |
| Veränderung Bewertung Cashflow Hedges | 3.941 | 0 |
| Ertragsteuern auf Cashflow Hedges | -1.258 | 0 |
| Stand am 30.6. | 2.261 | 0 |
| davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens | 2.261 | 0 |

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind derivative Finanzinstrumente und übrige Beteiligungen. Die Bewertung für derivative Finanzinstrumente erfolgte unverändert gegenüber dem Vorjahr für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 13.81 festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen. Sonstige nicht börsennotierte Beteiligungen werden entsprechend interner Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechen somit Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie. Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

| Tsd. € | 30.6.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------------|------------------|
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 2.375.328 | 2.622.161 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 284.116 | 205.301 |
| Verzinsliche Vermögenswerte | | |
| Liquide Mittel | -973.788 | -934.863 |
| Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen | -4.414 | -2.073 |
| Nettoverschuldung | 1.681.243 | 1.890.526 |
| Eigenkapital | 3.481.365 | 3.128.308 |
| Gearing (Nettoverschuldung / EK) | 48,3% | 60,4% |

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

| Tsd. € | 30.6.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------------|------------------|
| Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen | 55.626 | 57.629 |
| Ausleihungen | 7.003 | 8.926 |
| Forderungen | 14.018 | 7.197 |
| Verbindlichkeiten | 3.566 | 3.747 |
| Rückstellungen | 6.771 | 7.128 |
| | 1. Halbjahr 2021 | 1. Halbjahr 2020 |
| Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen | 3.659 | 1.980 |
| Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen | 0 | 88 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | 3.658 | 2.068 |
| Sonstige Erlöse | 230 | 128 |
| Sonstige Aufwendungen | -658 | -617 |
| Zinserträge | 270 | 216 |

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an sowie ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Zum 30.6.2021 hält SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. 33.445.456 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG; dies entspricht einem Anteil von 31,43% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood ist eine private Investmentgesellschaft mit weltweitem Fokus auf Immobilien, Energie, Infrastruktur, Öl und Erdgas. Nach dem 30.6.2021 hat SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ihren Anteil an der CA Immo AG weiter erhöht (siehe Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode).

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN
Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2021 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 106 Tsd. € (31.12.2020: 106 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2020: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2020: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (31.12.2020: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 6.500 Tsd. € (31.12.2020: 6.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 17.605 Tsd. € (31.12.2020: 17.605 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. Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2020: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in

Österreich in der Höhe von 4.700 Tsd. € (31.12.2020: 11.443 Tsd. €) und für ein (31.12.2020: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Osteuropa in der Höhe von 15.699 Tsd. € (31.12.2020: 15.699 Tsd. €).

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa hat ein Generalunternehmer mit Schiedsklage vom 15.2.2019 beim Vienna International Arbitral Centre behauptete Ansprüche auf Zahlung von zusätzlichen Kosten, Schadenersatz und Werklohn von rund 22,0 Mio. € klageweise geltend gemacht. Die CA Immo geht davon aus, dass der Generalunternehmer nicht obsiegen wird. Eine angemessene bilanzielle Vorsorge wurde getroffen.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie zB Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

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 betragsmäßig wesentlichem 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 eingestuftem Betrag. Diese Unsicherheiten 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.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 5 Tsd. € (31.12.2020: 132 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 127.247 Tsd. € (31.12.2020: 159.140 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 10.884 Tsd. € (31.12.2020: 24.008 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2021 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 12.447 Tsd. € (31.12.2020: 13.124 Tsd. €).

Die Covid-19 Pandemie hat zum Stichtag 30.6.2021 keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe. Aufgrund der anhaltenden Pandemie sowie bestehenden bzw. zukünftigen behördlichen Maßnahmen ist nicht auszuschließen, dass die Covid-19 Pandemie auf einzelnen Länder/Immobilienobjekte bzw. Mietergruppen (insbesondere Büro, Hotel, Einzelhandel) negative Auswirkungen zeigt. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Die CA Immo Gruppe setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe so gering wie möglich zu halten.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2021 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. Zum 30.6.2021 betraf dies keine Kredite (31.12.2020: keine Kredite). Insbesondere aufgrund der Covid-19 Pandemie ist ein verstärktes Monitoring der Covenants der Finanzverbindlichkeiten erforderlich, weil die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Kennzahlen steigen (beispielsweise Loan-to-Value Kennzahlen aufgrund von Marktwertreduktionen oder Interest/Debt Service Coverage Ratios aufgrund von Mietreduktionen).

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Vor Ablauf der drei monatigen Nachfrist des antizipierten Pflichtangebotes gab die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (die Bieterin) am 2.7.2021 bekannt, den Angebotspreis von 35,00 € (dividendenbereinigt) auf 37,00 € zu erhöhen. Auch der Angebotspreis für die CA Immo-Wandelschuldverschreibungen wurde proportional zu der den CA Immo-Aktionären angebotenen Preiserhöhung erhöht. Bis zum Ende der Nachfrist (14.7.2021, 17.00 Uhr MESZ) wurden weitere 25.730.695 CA Immo-Aktien in das Angebot eingeliefert, was einer Andienungsquote von 26% der dem Angebot unterliegenden CA Immo-Aktien entspricht. Nach dem Settlement dieser zusätzlichen Aktienkäufe sowie weiterer außerbörslicher Zukäufe hält die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. zum Zeitpunkt der Berichterstellung insgesamt 60.517.797 CA Immo-Aktien. Dies entspricht rd. 57% des Grundkapitals bzw. rd. 60% der gesamten ausstehenden Stimmrechte von CA Immo AG. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. erfüllt die Kriterien gemäß IFRS 10 für Beherrschung und hat somit Kontrolle über die CA Immo AG erlangt. Aufgrund der Änderung der Eigentümerverhältnisse wird derzeit kein Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe erwartet. Die CA Immo Gruppe evaluiert laufend potenzielle Auswirkungen in Verbindung mit dieser Änderung der Eigentümerstruktur, insbesondere in Bezug auf das Investment Grade Rating der Gesellschaft. Nach Ankündigung des Kernaktionärs Starwood Capital, ein antizipatorisches Pflichtangebot an die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo AG zu stellen, setzte die Ratingagentur Moody's das Rating auf „Under Review for Downgrade“ sowie den Ausblick ebenso auf „Under Review“. Dieser Status wurde in einem Issuer Comment am 2.8.2021 verlängert und spiegelt das Risiko einer Abstufung bzw. eines Verlustes des Investment Grade Emittentenratings wider.

Am 3.8.2021 gab die CA Immo AG bekannt, ihr Recht zur Rückzahlung der Wandelschuldverschreibungen gemäß § 5 (d) der Emissionsbedingungen auszuüben (der "Clean-up Call"), um die verbleibenden ausstehenden Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von 2.200 Tsd. € zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Rückzahlungstag (jedoch ausschließlich dieses Tages) aufgelaufenen Zinsen am 27.9.2021 (der „Wahl-Rückzahlungstag“) in bar zurückzuzahlen. Die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen sind ungeachtet der Kündigung der Wandelschuldverschreibung berechtigt, ihre Wandlungsrechte bis längstens 13.9.2021, 16.00 Uhr MESZ, gemäß § 8 (a) und (b) der Emissionsbedingungen zum jeweils aktuellen Wandlungspreis ausüben. Der Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibungen beträgt aktuell 29,4771 €. Der Schlusskurs der Aktien der Emittentin an der Wiener Börse am 2.8.2021 betrug 36,50 € je Aktie.

Im August 2021 wurden Verträge für den Verkauf einer Bestandsimmobilie in Wien sowie einer Immobiliengesellschaft in Budapest unterzeichnet. Zum 30.6.2021 wurden die Immobilien und – bei der Veräußerungsgruppe – zusätzlich die sonstigen Vermögenswerte und Schulden nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Mit dem Closing beider Transaktionen wird im 2. Halbjahr 2021 gerechnet.

Wien, 25.8.2021

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



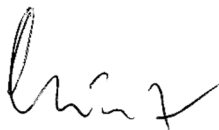
Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 125 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) für die Zwischenberichterstattung (IAS 34), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, 25.8.2021

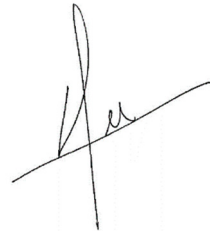
Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 der **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**, für die Periode vom 1. Jänner 2021 bis zum 30. Juni 2021 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2021, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für die Periode vom 1. Jänner 2021 bis zum 30. Juni 2021 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichsten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben. Bezüglich unserer Haftung gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt eine Haftungsgrenze von 12 Millionen Euro zur Anwendung.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufssüblichen Grundsätze, insbesondere des Fachgutachtens KFS/PG 11 "Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen", sowie des International Standard on Review Engagements 2410 "Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft" durchgeführt.

Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine Abschlussprüfung gemäß österreichischen oder internationalen Prüfungsstandards und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

Stellungnahme zum verkürzten Halbjahreskonzernlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 125 BörseG

Wir haben den verkürzten Halbjahreskonzernlagebericht gelesen und dahingehend beurteilt, ob er keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss aufweist. Der verkürzte Halbjahreskonzernlagebericht enthält nach unserer Beurteilung keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Der Halbjahresfinanzbericht enthält die von § 125 Abs 1 Z 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Wien, am 25. August 2021

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin

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
Claudia Höbart
Tel. +43 1 532 59 07-0
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck
Jasmin Eichtinger
Tel. +43 1 532 59 07-0
presse@caimmo.com

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

Notiert an der Wiener Börse
ISIN: AT0000641352
Reuters: CAIV.VI
Bloomberg: CAI: AV

DISCLAIMER

Dieser Zwischenbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen, Zielsetzungen nicht erreicht werden oder Risiken eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Zwischenbericht 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 Zwischenberichts gendgerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Susanne Steinböck, Jasmin Eichtinger, Christoph Thurnberger, Julian Wöhrle, Claudia Höbart
Gestaltung: Jasmin Eichtinger, WIEN NORD Serviceplan
Fotos: CA Immo
Inhouse produziert mit FIRE.sys

