



URBAN
BENCHMARKS.

ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 31. MÄRZ 2021

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.3.2021	1.1.-31.3.2020	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	63,6	62,4	2%
Nettomietsergebnis	Mio. €	50,5	49,6	2%
EBITDA	Mio. €	43,8	38,8	13%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	110,8	26,1	324%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	68,7	46,6	47%
Konzernergebnis	Mio. €	41,4	33,5	24%
Operativer Cashflow	Mio. €	51,1	33,8	51%
Investitionen	Mio. €	54,2	71,0	-24%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	31,4	30,0	5%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	30,0	15,9	88%

BILANZKENNZAHLEN

		31.3.2021	31.12.2020	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	6.967,4	6.820,3	2%
Eigenkapital	Mio. €	3.172,0	3.128,3	1%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.813,9	2.827,5	0%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.753,9	1.890,5	-7%
Gearing (Brutto)	%	88,7	90,4	-167 bp
Gearing (Netto)	%	55,3	60,4	-514 bp
Eigenkapitalquote	%	45,5	45,9	-34 bp
LTV (Brutto)	%	49,6	50,5	-91 bp
LTV (Netto)	%	30,9	33,8	-286 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.3.2021	31.12.2020	Veränderung
Gesamtnutzflächen ²⁾	m ²	1.515.137	1.555.187	-3%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	5.672,0	5.596,2	1%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,1	5,2	-12 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	%	92,2	94,8	-257 bp

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

²⁾ Inkl. vermietbare Freiflächen

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-31.3.2021	1.1.-31.3.2020	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	0,68	0,67	2%
Nettommieterlöse je Aktie	€	0,54	0,53	2%
Konzernergebnis je Aktie	€	0,45	0,36	24%
Konzernergebnis je Aktie (verwässert)	€	0,45	0,03	n.a.
FFO I je Aktie	€	0,34	0,32	5%
FFO II je Aktie	€	0,32	0,17	88%
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,55	0,36	51%
IFRS NAV je Aktie	€	34,10	33,63	1%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	5,88	-6,77	1265 bp

EPRA KENNZAHLEN

		31.3.2021	31.12.2020	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	4.441,2	4.346,7	2%
EPRA NRV je Aktie	€	44,52	43,58	2%
EPRA NTA	Mio. €	4.104,1	3.999,3	3%
EPRA NTA je Aktie	€	41,14	40,09	3%
EPRA NDV	Mio. €	3.521,6	3.423,4	3%
EPRA NDV je Aktie	€	35,31	34,32	3%

MARKTKENNZAHLEN

		31.3.2021	31.12.2020	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.567,0	3.097,6	15%
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	3.523,1	2.975,5	18%
Ultimokurs	€	36,10	31,35	15%
Höchstkurs	€	37,90	41,85	-9%
Tiefstkurs	€	30,80	20,65	49%
Ø Kurs je Aktie	€	35,66	30,11	18%

AKTIEN

		31.3.2021	31.12.2020	Veränderung
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336	0%
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037	0%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299	0%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336	0%
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037	0%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299	0%

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

VORWORT DES VORSTANDES



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

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

Trotz der andauernden Covid-19-Pandemie konnten wir auch im 1. Quartal 2021 unseren Weg beständiger Wertschaffung und -steigerung weiter fortsetzen. Diese anhaltend grundsolide und erfolgreiche operative Performance lässt uns aus einer Position der Stärke überaus optimistisch in das Jahr 2021 blicken.

Ergebnisse des ersten Quartals 2021

Aufgrund unseres dynamischen Kapitalrotationsprogramms und damit verbundenem Portfoliowachstum 2020 konnten wir unsere Mieterlöse im 1. Quartal leicht steigern (+2%) und gleichzeitig ein höheres Verkaufsergebnis verbuchen. Die Covid-19-Pandemie hat das Nettomietergebnis auch im 1. Quartal nur geringfügig belastet (–1,2 Mio. €).

Das **operative Ergebnis (EBITDA)** stieg im Jahresvergleich somit um 13%, das **Konzernergebnis** lag in Folge eines im Vergleich zum Vorjahr signifikant höheren Neubewertungsergebnisses mit 41,4 Mio. € um 24% über dem Vorjahreswert (1. Quartal 2020: 33,5 Mio. €). Grund für das hohe Neubewertungsergebnis (63,3 Mio. €) ist vor allem eine positive Neubewertung des Entwicklungsprojektes „Upbeat“ in Berlin, das im März 2021 noch vor Baustart vollständig vermietet werden konnte.

Das **nachhaltige Ergebnis (FFO I)** summierte sich im Berichtszeitraum auf 31,4 Mio. € und lag somit 4,5% über dem Vorjahreswert.

Bilanzstärke und hohe Liquidität

CA Immo verfügt weiterhin über eine äußerst robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 45,5% und liquiden

Mitteln in Höhe von 1.057,9 Mio. €. Der Substanzwert EPRA NTA lag zum Stichtag bei 41,14 € je Aktie.

Fortgesetztes Portfoliowachstum

Im ersten Quartal 2021 haben wir unser strategisches Kapitalrotationsprogramm weiter fortgesetzt. Etliche Liegenschaftsverkäufe wurden erfolgreich abgeschlossen – so haben wir uns z. B. mit dem Verkauf des Bürogebäudes BBC 1 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 im Vergleich zum Jahresende 2020 leicht auf 5,7 Mrd.€ erhöht, wovon rund 55% auf den größten Einzelmarkt Deutschland entfallen.

Erfolgreiche Projekt-Vorvermietungen

Im ersten Quartal 2021 konnten wir einige zum Teil großvolumige Projekt-Vorvermietungen fixieren, in Summe haben wir Mietverträge über rund 43.300 m² in Projektentwicklungen abgeschlossen. Mit dem langfristigen Mietvertrag über rund 34.850 m² Mietfläche für die **Landmark-Büroentwicklung Upbeat** in der Berliner Europacity konnten wir im März einen der größten Mietverträge der Unternehmensgeschichte mit der Deutschen Kreditbank AG (DKB) abschließen. Damit ist „Upbeat“ noch vor Baustart zu 100% vorvermietet. Der Baubeginn wird für das zweite Halbjahr 2021 erwartet; das

Gesamtinvestment inklusive Grundstück beläuft sich auf rund 300 Mio. €.

Übernahmeangebot Starwood Capital Group

SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft hatte am 8. Januar 2021 ein antizipatorisches Pflichtangebot an die Aktionäre und Wandelschuldverschreibungsinhaber der CA Immo angekündigt. 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 Aktien entspricht. Weiters wurden 811 Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von 81.100.000 € zum Verkauf eingereicht, was einer Andienungsquote von 40,55% entspricht. Nach Abwicklung des Angebots besitzt Starwood auf vollständig verwässerter Basis (unter Berücksichtigung der bereits gewandelten Wandelschuldverschreibungen) rund 31,43% der ausstehenden Aktien von CA Immo. Die gesetzliche Nachfrist läuft bis zum 14. Juli 2021.

Hauptversammlung und Dividende

Die 34. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 6. Mai 2021 als virtuelle Hauptversammlung statt. Die Präsenz lag bei rund 56% des Grundkapitals.

Auf Antrag der Aktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. wurde die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats von sechs auf fünf zu wählende Mitglieder verkleinert. Torsten Hollstein, Aufsichtsratsvorsitzender von CA Immo, wurde bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt, wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Dr. Florian Koschat scheidet aus dem Aufsichtsrat aus. Ansonsten wurden alle Beschlussvorschläge angenommen, unter anderem bestätigte die Hauptversammlung die

vom Vorstand vorgeschlagene Ausschüttung einer Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie.

Vorstand

Anfang Mai hat der CA Immo-Aufsichtsrat den Beschluss gefasst, das mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 auslaufende Mandat von Vorstandsmitglied Keegan Viscius vorzeitig um weitere drei Jahre bis zum 31.12.2024 in der Funktion als CIO („Chief Investment Officer“) zu verlängern.

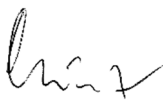
Ausblick und Ergebnis-Zielsetzung

CA Immo erwartet für das Geschäftsjahr 2021 ein nachhaltiges Ergebnis von zumindest 128 Mio. € bzw. 1,27 € je Aktie (Jahreszielsetzung 2020 > 126 Mio. €). Diese Zielsetzung reflektiert einerseits aktuell zu erwartende Ergebniseffekte und nach wie vor bestehende Unsicherheiten in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie sowie andererseits Effekte aus Immobilienverkäufen im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms. Wie schon im Vorjahr soll ein dynamisches Portfoliomanagement die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Immobilienbestands unter Einhaltung eines hohen Nachhaltigkeitsstandards sicherstellen bzw. weiter erhöhen. Der damit verbundene Verkaufsbeitrag von nicht-strategischen Immobilien soll zu einer positiven Entwicklung des operativen Gesamtergebnisses und einem über dem Vorjahreswert gelegenen EBITDA führen.

Im Rahmen dieser strategischen Kapitalrotation generierte Verkaufserlöse investiert CA Immo in die wertsteigernde Fortführung ihrer erstklassigen deutschen Entwicklungspipeline sowie in attraktive Bestandsakquisitionen. Für das Geschäftsjahr 2022 wird auf Basis dieses nachhaltigen organischen Portfoliowachstums ein FFO I von mehr als 140 Mio. € erwartet (> 1,39 € je Aktie).

Wien, 26. Mai 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 im Laufe des Jahres 2021 mit der Wirtschaft und an den Finanzmärkten weitergeht, wird weiterhin in hohem Maße davon abhängen, wie sich die Pandemie entwickelt. Vor allem die verschiedenen Mutationen stellten einen Unsicherheitsfaktor dar, der z. B. in Europa substantielle Lockerungen von restriktiven Maßnahmen im 1. Quartal deutlich erschwerte.

Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Plus von rund 15% und schloss zum 31. März 2021 mit 36,10 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von rund 14%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) verlor im Vergleichszeitraum rund 4%. 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 31. März 2021 auf rund 3,6 Mrd. € (31.03.2020: 3,0 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) erhöhte sich im ersten Quartal 2021 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 36% und lag bei 184,6 Tsd. Stück Aktien versus 136,2 Tsd. Stück im Jahr 2020. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) stieg im Vergleich zum ersten Quartal 2020 um rund 45% und lag bei 6,6 Mio. € (2020: 4,5 Mio. €).

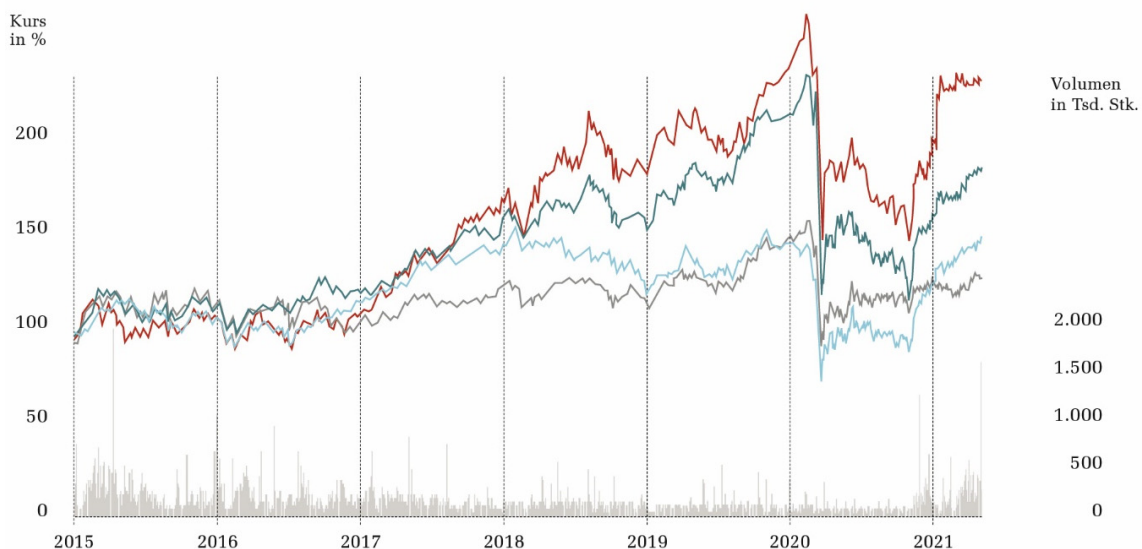
EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.04.2020 BIS 31.03.2021)

CA Immo-Aktie	+20,33%
ATX	+62,36%
IATX	+22,55%
EPRA Developed Europe (ex UK)	+19,96%

Quelle: Bloomberg

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 6.5.2021)

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



ANALYSTEN COVERAGE

Im ersten 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 46,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 41,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. März 2021 errechnet sich daraus eine Prämie von rund 11%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Erste Group	21.04.2021	43,00 €	Accumulate
Kepler Cheuvreux	14.04.2021	37,00 €	Hold
Deutsche Bank	01.04.2021	46,00 €	Buy
SRC Research	25.03.2021	41,00 €	Buy
Jefferies	24.03.2021	43,00 €	Buy
Raiffeisen Bank	24.03.2021	37,00 €	Buy
Wood & Company	02.03.2021	41,00 €	Hold
HSBC	04.02.2021	42,00 €	Buy
Baader-Helvea	04.02.2021	34,00 €	Reduce
Average		40,44 €	
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. Nach Abwicklung des Angebots besitzt Starwood auf vollständig verwässerter Basis (un-

ter Berücksichtigung der bereits gewandelten Wandelschuldverschreibungen) rund 31,43% der ausstehenden Aktien von CA Immo. Die gesetzliche Nachfrist läuft bis zum 14. Juli 2021.

ANLEIHEN & RATING

Zum Bilanzstichtag notierten sieben Unternehmensanleihen von CA Immo im Amtlichen Handel an der Wiener Börse bzw. teilweise im Geregelten 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 spiegelt 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. Moody's führte weiterhin aus, dass das Rating grundsätzlich durch die hohe Qualität und geografische Diversifizierung des Portfolios, dem begrenzten Mieterkonzentrationsrisiko, einer historisch soliden Auslastung, den hochwertigen deutschen Landreserven sowie dem moderaten Verschuldungsgrad gestützt wird.

GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

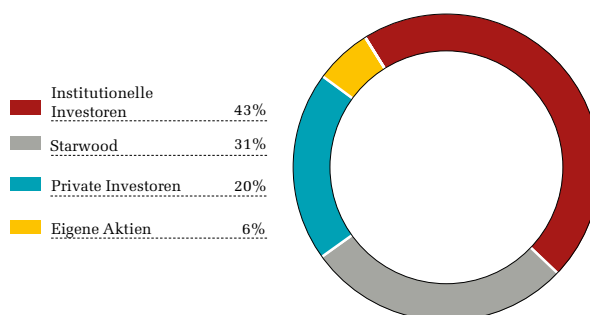
Aufgrund der Change-of-Control-Klausel der ausstehenden Wandelanleihe, die durch das Starwood-Angebot ausgelöst wurde, haben 99% der Inhaber der Wandelanleihe ihr Wandlungsrecht ausgeübt. Die Wandlungsrechte

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 €.

Mit einer Beteiligung von rund 31% (33.445.456 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. Zu den weiteren größeren Aktionären zählen

aktuell die S IMMO Gruppe (rund 6%) und Petrus Advisors (rund 5%). Weitere Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

		31.03.2021	31.12.2020
IFRS NAV je Aktie	€	34,10	33,63
EPRA NRV je Aktie	€	44,52	43,58
EPRA NTA je Aktie	€	41,14	40,09
EPRA NDV je Aktie	€	35,31	34,32
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	5,88	-6,77
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	-18,92	-28,06
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie	%	-12,26	-21,81
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	2,25	-8,66
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299
Ø Kurs/ Aktie	€	35,66	30,11
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.567,0	3.097,6
Höchstkurs	€	37,90	41,85
Tiefstkurs	€	30,80	20,65
Ultimokurs	€	36,10	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

25. AUGUST / 26. AUGUST 2021

VERÖFFENTLICHUNG HALBJAHRESERGEBNIS 2021 /
 BILANZPRESSEKONFERENZ

23. MÄRZ / 24. MÄRZ 2022

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2021 /
 BILANZPRESSEKONFERENZ

24. NOVEMBER 2021

ZWISCHENBERICHT ZUM 3. QUARTAL 2021

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte Immobilienvermögen weist zum Stichtag 31.3.2021 einen Portfoliowert von 5,7 Mrd. € (31.12.2020: 5,6 Mrd. €) auf. 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 (84% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (15% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. QUARTAL 2021

Verkäufe

In den ersten drei Monaten wurden konzernweit Verkaufserlöse¹⁾ in Höhe von 18,5 Mio. € (31.3.2020: 0,2 Mio. €) erzielt.

Im Februar 2021 hat CA Immo den Verkauf der **Bürogebäude BBC 1 und 1 Plus** (BBC 1) in Bratislava erfolgreich abgeschlossen. Der Bürokomplex umfasst eine vermietbare Fläche von rund 25.500 m². 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 fand der Verkauf der **Baufelder „Hafeninsel I“ und „Marina“ im Zollhafen Mainz** seinen Abschluss; der Verkauf erfolgte im Joint-Venture mit der Mainzer Stadtwerke AG (Zollhafen Mainz GmbH Co. KG, 50%-CA Immo-Anteil). Ebenfalls Ende März wurde der **Verkauf einer Gewerbehalle in Kassel** vollzogen.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2021

in Mio. €	Bestandsimmobilien ²⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ³⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	529,6	0,0	0,0	529,6	9,3
Deutschland	2.240,1	808,0	72,3	3.120,4	55,0
Tschechien	387,9	44,9	0,0	432,8	7,6
Ungarn	524,2	0,0	0,0	524,2	9,2
Polen	589,8	0,0	0,0	589,8	10,4
Rumänien	390,5	0,0	0,0	390,5	6,9
Sonstige Länder	84,5	0,0	0,0	84,5	1,5
Summe	4.746,7	853,0	72,3	5.672,0	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	84%	15%	1%		

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 erzielter Verkaufspreis der Immobilie abzüglich Fremdkapital zuzüglich sonstige Vermögenswerte

BESTANDSIMMOBILIEN¹⁾

Das Bestandsportfolio weist per 31.3.2021 einen Bilanzwert von rund 4,7 Mrd. € (31.12.2020: 4,7 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,4 Mio. m². Rund 47% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Deutschland, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 42% auf Länder der CEE Region und zu 11% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten drei Monaten 2021 Mieterlöse in Höhe von 63,6 Mio. € (31.3.2020: 62,4 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,1%²⁾ (31.12.2020: 5,2%³⁾) und ist per 31.3.2021 zu 92,2%²⁾ vermietet (31.12.2020: 94,8%³⁾).

In Summe wurde im ersten Quartal 2021 rd. 38.000 m² vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 18% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 82% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

Projekt-Fertigstellungen

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 31.3.2021 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von 2.240,1 Mio. € (31.12.2020: 2.228,5 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 98,6%²⁾ (31.12.2020: 98,8%³⁾); die Rendite stand bei 3,6%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 drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 21,4 Mio. € generiert (31.3.2020: 18,5 Mio. €).

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 31.3.2021

	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	524,4	215.957	89,7	27,5	5,2
Deutschland	2.130,7	396.151	98,6	77,7	3,6
Tschechien	387,9	131.661	93,8	21,3	5,5
Ungarn	524,2	218.643	79,6	31,2	6,0
Polen	555,1	171.789	91,8	36,4	6,6
Rumänien	390,1	164.557	93,7	31,0	8,0
sonstige Länder	82,9	46.463	92,5	7,8	9,4
Zwischensumme	4.595,3	1.345.220	92,2	232,9	5,1
Sonstige Bestandsimmobilien ⁴⁾	151,4	22.738			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.746,7	1.367.958			

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)

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

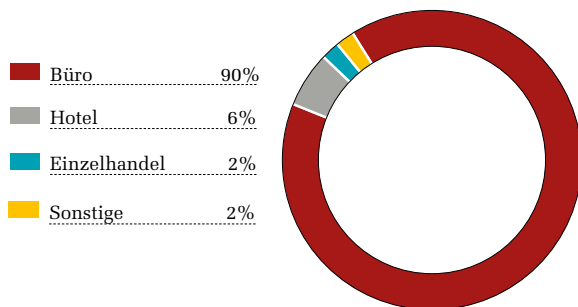
Per 31.3.2021 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 529,6 Mio. € (31.12.2020: 530,0 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 89,7%¹⁾ (31.12.2020: 91,1%¹⁾). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten drei Monaten 2021 Mieterlöse von 7,1 Mio. € (31.3.2020: 7,5 Mio. €); die Rendite stand zum Stichtag bei 5,2%¹⁾ (31.12.2020: 5,4%¹⁾).

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

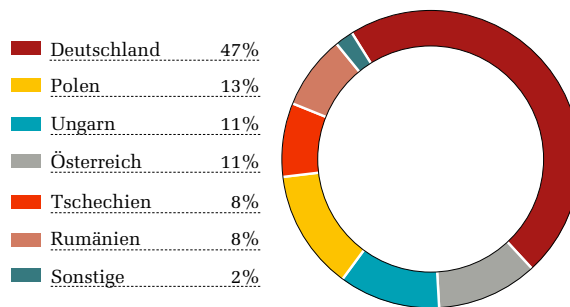
Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 31.3.2021 bei rd. 1.977,0 Mio. € (31.12.2020: 1.977,4 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 733 Tsd. m² erzielte in den ersten drei Monaten 2021 Mieterlöse in Höhe von 33,3 Mio. € (31.3.2020: 35,0 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 89,3% (31.12.2020: 93,4%), die Rendite stand bei 6,6% (31.12.2020: 6,8%).

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSART (Basis: 4,7 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (Basis: 4,7 Mrd. €)



¹⁾ Exkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 888,4 Mio. €¹⁾ (31.12.2020: 826,3 Mio. €¹⁾) entfallen zum Stichtag 95% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 5% auf Osteuropa. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Bilanzwert: 843,4 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (525,1 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 318,4 Mio. €.

Projekt-Vorvermietungen

In Summe wurde im ersten Quartal 2021 rd. 43.300 m² vermietbare Nutzfläche in Projektentwicklungen vorvermietet, u. a. wurde ein 10-Jahres-Mietvertrag über rd. 3.000 m² Mietfläche in der Frankfurter **Hochhausentwicklung ONE** sowie rd. 1.300 m² im derzeit im Bau befindlichen Prager Bürogebäude **Missouri Park** abgeschlossen. Darüber hinaus 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. Der Baubeginn wird für das zweite Halbjahr 2021 und die Fertigstellung für 2025 erwartet; das Gesamtinvestment von CA Immo inklusive Grundstück beläuft sich auf rund 300 Mio. €.



Das in Fertigstellung befindliche Gebäude Missouri Park ist eines der beiden letzten Bausteine der Quartiersentwicklung „River City Prague“.



100% vorvermietet: Bürohochhaus Upbeat beim Berliner Hauptbahnhof

PROJEKTE IN UMSETZUNG²⁾

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	282,6	249,3	34.911	5,2	Berlin	Büro	100	Q4 2025
ONE	413,3	172,4	68.575	5,6	Frankfurt	Büro	38	Q1 2022
Mississippi House	39,8	15,1	13.383	6,7	Prag	Büro	40	Q3 2021
Missouri Park	24,7	9,7	7.376	6,2	Prag	Büro	33	Q3 2021
Hochhaus am Europaplatz	141,5	73,5	22.948	6,3	Berlin	Büro	100	Q4 2023
Grasblau	67,0	39,9	13.350	8,3	Berlin	Büro	0	Q2 2023
Summe	968,9	560,0	160.544	5,8				

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: 865,8 Mio. €)

⁴⁾ Vorverwertungsgrad: Vorvermietung

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

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 31.3.2021 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Immobilienverkäufe

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.

Hauptversammlung

Die 34. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 6. Mai 2021 statt. Die Präsenz lag bei rund 56% des Grundkapitals.

Auf Antrag der Aktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. wurde die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats von sechs auf fünf zu wählende Mitglieder verkleinert. Torsten Hollstein, Aufsichtsratsvorsitzender von CA Immo, wurde bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt, wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Dr. Florian Koschat scheidet aus dem Aufsichtsrat aus.

Ansonsten wurden alle Beschlussvorschläge der Verwaltung angenommen, unter anderem bestätigte die Hauptversammlung die vom Vorstand vorgeschlagene Ausschüttung einer Dividende von 1,00 Euro je dividendenberechtigter Aktie. Die Dividende war am 21. Mai 2021 zur Zahlung fällig (Dividenden-Zahltag); Ex-Dividendentag war der 19. Mai 2021.

Die von Petrus Advisers Ltd. gestellten ad-hoc-Anträge auf Sonderprüfung zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 (Entlastung der Mitglieder des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020) und zum Tagesordnungspunkt 8 (Wahl von zwei Personen in den Aufsichtsrat) wurden von der Hauptversammlung abgelehnt.

Die Abstimmungsergebnisse im Detail sind auf der Konzernwebsite unter www.caimmo.com/hauptversammlung abrufbar.

Wandelanleihe

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 €.

Vorstand

Anfang Mai hat der CA Immo-Aufsichtsrat den Beschluss gefasst, das mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 auslaufende Mandat von Vorstandsmitglied Keegan Viscius vorzeitig um weitere drei Jahre bis zum 31.12.2024 in der Funktion als CIO („Chief Investment Officer“) zu verlängern.

ERGEBNISSE

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2021 einen Zuwachs der Mieterlöse um 1,8% auf 63,6 Mio. € (1Q 2020: 62,4 Mio. €). Diese positive Entwicklung steht in Zusammenhang mit dem organischen sowie anorganischen Portfoliowachstum der letzten Quartale. Die jüngsten Fertigstellungen MY.O und NEO (beide München) sowie MY.B (Berlin) leisteten einen positiven Mietbeitrag von in Summe 2,4 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 2,6 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 –13,1 Mio. € (1Q 2020: –12,9 Mio. €). Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten drei Monaten auf 50,5 Mio. € (1Q 2020: 49,6 Mio. €), ein Zuwachs von 1,9% im Jahresvergleich. Die Covid-19-Pandemie hat zum Bilanzstichtag das Nettomietergebnis mit –1,2 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. Darüber hinaus konnte eine Umsatzmiete in Höhe von 0,4 Mio. € im ersten Quartal nicht vereinnahmt werden.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 79,4% unverändert auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 79,4%. Die im ersten Quartal relativ zu anderen Quartalen geringere Marge ergibt sich aus im ersten Quartal gebuchten Immobiliensteuern.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten drei Monaten bei –0,6 Mio. € (1Q 2020: –0,7 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 2,2 Mio. € und lagen damit auf dem Niveau des Vorjahres (1Q 2020: 2,3 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 1,4 Mio. € (1Q 2020: 0,2 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 31.03.2021 auf 3,0 Mio. € (1Q 2020: –0,1 Mio. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich nach den ersten drei Monaten auf –14,8 Mio. € und lagen damit 15,6% über dem Vorjahresniveau (1Q 2020: –12,8 Mio. €). 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 2,1 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 0,3 Mio. € im ersten Quartal 2020.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 12,9% auf 43,8 Mio. € (1Q 2020: 38,8 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach dem ersten Quartal auf 67,3 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –3,9 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei 63,3 Mio. € zum Stichtag und fiel damit signifikant besser aus verglichen mit dem Referenzwert des Vorjahres (1Q 2020: –11,1 Mio. €). Für die positive Entwicklung im ersten Quartal zeichnete das Entwicklungsprojekt „Upbeat“ in Berlin verantwortlich. 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. €.

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 4,8 Mio. € (1Q 2020: –0,4 Mio. €).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 110,8 Mio. € 324,1% und damit substanziell über dem Vorjahresergebnis (1Q 2020: 26,1 Mio. €), im Wesentlichen bedingt durch das angestiegene Neubewertungsergebnis.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten drei Monaten auf –42,1 Mio. € (1Q 2020: 20,5 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses belief sich auf –12,3 Mio. € und lag damit 7,4% über dem Vorjahreswert 2020 (–11,4 Mio. €).

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf –29,4 Mio. € (1Q 2020: 35,7 Mio. €). Der Wert des Jahres 2021 beinhaltet eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von –37,4 Mio. € (1Q 2020: 41,5 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 Quartal 2021 zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von 8,0 Mio. € (1Q 2020: –5,8 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit –0,7 Mio. € etwas über dem Referenzwert der Vorperiode (1Q 2020: –1,1 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Sonstiges Finanzergebnis und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf 0,2 Mio. € (1Q 2020: –2,8 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 68,7 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch das höhere Neubewertungsergebnis deutlich über dem Vorjahreswert in Höhe von 46,6 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –27,3 Mio. € (1Q 2020: –13,1 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 41,4 Mio. € ebenso über dem Vorjahreswert (1Q 2020: 33,5 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie (unverwässert) belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,45 € (1Q 2020: 0,36 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten drei Monaten des Jahres 2021 wurde ein FFO I in Höhe von 31,4 Mio. € generiert, der 4,5% über dem Vorjahreswert von 30,0 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 3,8 Mio. € (1Q 2020: 2,5 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwände (1,2 Mio. €) sowie administrative Aufwendungen (2,6 Mio. €).

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,34 € und lag damit 4,5% über dem Vorjahreswert (1Q 2020: 0,32 € 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 30,0 Mio. €, 88,3% über dem Wert des ersten Quartals 2020 in Höhe von 15,9 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei 0,32 € (1Q 2020: 0,17 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Quartal 2021	1. Quartal 2020
Nettomietergebnis (NRI)	50,5	49,6
Erlöse aus Dienstleistungen	2,2	2,3
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	2,1	-0,4
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	4,2	1,9
Indirekte Aufwendungen	-14,8	-12,8
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-0,1	0,2
Finanzierungsaufwand	-12,3	-11,4
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	0,0	0,2
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	3,8	2,3
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	31,4	30,0
Ergebnis aus Immobilienhandel	1,4	0,2
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	3,0	-0,1
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,1
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	6,4	-0,3
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	10,9	-0,1
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,1	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	-5,1
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	-9,2	-2,5
Tatsächliche Ertragsteuer	-3,2	-6,4
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	30,0	15,9

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 5.736,2 Mio. € auf (82,3% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.734,3 Mio. € (31.12.2020: 4.723,1 Mio. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 31.03.2021 bei 853,0 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 5.672,0 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 62,3 Mio. € belief (31.12.2020: 57,6 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 1.057,9 Mio. € (31.12.2020: 934,9 Mio. €). Dieser signifikante Zuwachs über die letzten Quartale reflektiert unter anderem einen Teil der Nettoerlöse in Höhe von rund 400 Mio. € aus der im ersten Quartal durchgeführten Benchmark-Anleihetransaktion der CA Immo und der Green Bond – Emission im vierten Quartal 2020 mit einem Volumen von 350 Mio. € sowie jüngste Verkäufe von nicht-strategischen Immobilien.

Bilanz – Passivseite Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 3.172,0 Mio. € (31.12.2020: 3.128,3 Mio. €). Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 2,2% auf 6.967,4 Mio. € (31.12.2020: 6.820,3 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 45,5% unverändert solide dar (31.12.2020: 45,9%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.813,9 Mio. € (31.12.2020: 2.827,5 Mio. €). Die Steigerung steht in Zusammenhang mit den oben erwähnten Anleiheemissionen. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende März 2021 bei 1.753,9 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 55,3% (31.12.2020: 60,4%). Das Loan-to-Value - Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 31.03.2021 30,9% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 33,8% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	31.03.2021	31.12.2020
Eigenkapital	3.172,0	3.128,3
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.504,4	2.622,2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	309,5	205,3
Liquide Mittel	-1.057,9	-934,9
Verfügungsbeschränkte Mittel	-2,1	-2,1
Nettoverschuldung	1.753,9	1.890,5
Eigenkapitalquote	45,5	45,9
Gearing (Netto)	55,3	60,4
Gearing (Brutto)	88,7	90,4
Loan-to-Value (Netto)	30,9	33,8
Loan-to-Value (Brutto)	49,6	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 31.03.2021 bei 3.172,0 Mio. € (34,10 € je Aktie, unverwässert) und erhöhte sich damit um 1,4% im Vergleich zum Endjahreswert 2020 von 3.128,2 Mio. € (33,63 € je Aktie). Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 4.104,1 Mio. € und damit 2,6% über dem Wert zum Jahresende 2020 (3.999,3 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie (verwässert) von 41,14 €, der 2,6% 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 93.028.299 Stück (31.12.2020: 93.028.299). Die Werte je Aktie in der nachstehenden Tabelle werden auf verwässerter Basis dargestellt und reflektieren damit einen potenziellen Verwässerungseffekt zum Stichtag im Zusammenhang mit der begebenen Wandelanleihe des Konzerns (200 Mio. €). Der Wandlungspreis der Wandelanleihe stand bei 29,77 € zum 31.03.2021, verglichen mit dem Aktienkurs von 36,10 €. Eine Wandlung zu diesem Wandlungspreis hätte die Anzahl der ausstehenden Aktien im Ausmaß von rund 6,7 Mio.²⁾ erhöht.

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

²⁾ Die Wandelanleihe wurde fast zur Gänze im zweiten Quartal 2021 gewandelt, siehe dazu das Kapitel „Kapitalmärkte“.

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

Mio. €	31.03.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	3.172,0	3.172,0	3.172,0	3.128,2	3.128,2	3.128,2
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	273,8	273,8	273,8	235,3	235,3	235,3
Verwässerter NAV	3.445,8	3.445,8	3.445,8	3.363,5	3.363,5	3.363,5
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	9,8	9,8	8,3	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	149,4	137,8	109,8	151,0	138,8	110,9
Verwässerter NAV zum Marktwert	3.605,0	3.593,3	3.563,9	3.524,2	3.512,0	3.482,5
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	557,3	486,3		531,2	451,9	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	28,9	26,3		40,5	37,4	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	-1,8	-1,8	-1,8	-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			-40,4			-57,2
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	251,9	0,0		252,8	0,0	
NAV	4.441,2	4.104,1	3.521,6	4.346,7	3.999,3	3.423,4
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	99.747.036	99.747.036	99.747.036	99.747.036	99.747.036	99.747.036
NAV je Aktie in €	44,52	41,14	35,31	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.

Der Start ins Jahr 2021 stand weiterhin unter dem Vorzeichen der Covid-19-Pandemie. Vor diesem Hintergrund fielen die wirtschaftlichen Entwicklungen unterschiedlich aus. Während insbesondere für die Vereinigten Staaten und China zuletzt sogar Wachstumsprognosen angehoben wurden, ist die wirtschaftliche Aktivität vor allem in Europa weiterhin infolge von Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung eingeschränkt. Darüber hinaus spielen unterschiedliche Geschwindigkeiten in der Durchimpfung der jeweiligen Bevölkerungen für die kurzfristigen Aussichten der wirtschaftlichen Entwicklung im laufenden Jahr eine immer größere Rolle. In vielen Teilen der Welt belasteten schleppende Starts des Impfprozesses die Wachstumsaussichten im 1. Quartal 2021. Mit Blick auf erwartete Neuzulassungen für weitere und den Produktionsaufbau bereits zugelassener Impfstoffe dürfte sich ihre Verfügbarkeit im Laufe des Jahres jedoch deutlich verbessern. Damit wird eine raschere und breitere Durchimpfung auf globaler Ebene schrittweise möglich sein. Für die Weltwirtschaft wird derzeit ab Mitte des Jahres ein beschleunigter Anstieg der Wirtschaftsleistung erwartet, wenn der Impfschutz in der Breite wirkt und sich die erwarteten positiven Effekte zeigen.

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 Buchwerten abschließen zu können. Insgesamt finden Transaktionen – wenngleich auf niedrigerem 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 erheblich unter der herrschenden Situation. 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 3% 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 7% (per 31. Dezember 2019) auf rund 20% (per 31. März 2021) als Extrembeispiel anzuführen ist. 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 unbekanntenen 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. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe per 31. Dezember 2020, wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. März 2021 im Wesentlichen auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen zum Jahresende 2020 fortgeschrieben bzw. angepasst.

In Deutschland resultiert die Erhöhung der Marktwerte im Wesentlichen aus dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages über rund 34.850 m² für das Büroentwicklungsprojekt „Upbeat“ in der Berliner Europacity sowie der Aktivierung von erbrachten Planungs- und Bauleistungen. Die weiterhin bestehenden Unsicherheiten im Hotelsektor, wurden durch Fortschreibung der zum Jahresende 2020 zusätzlich angesetzten mietfreien Zeiten berücksichtigt. In Osteuropa resultierten vereinzelte Änderungen der Marktwerte aus objektspezifischen Faktoren, dem Vorliegen von Kaufpreisangeboten bzw. Aktivierun-

gen. Die Marktwerte der österreichischen Hotelimmobilien wurden ebenfalls unter Beachtung der bestehenden Unsicherheiten – analog zu den Hotelimmobilien in Deutschland – mit den zum Jahresende 2020 zusätzlich angesetzten mietfreien Zeiten fortgeschrieben. 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 Beimessung 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. Quartal 2021	1. Quartal 2020
Mieterlöse	63.571	62.448
Weiterverrechnete Betriebskosten	13.162	13.968
Betriebskostenaufwand	-14.680	-15.435
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-11.546	-11.393
Nettomietergebnis	50.507	49.588
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-573	-678
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	2.430	76
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-1.000	100
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	1.430	176
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	3.007	-56
Erlöse aus Dienstleistungen	2.171	2.294
Indirekte Aufwendungen	-14.775	-12.782
Sonstige betriebliche Erträge	2.077	280
EBITDA	43.843	38.821
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-1.157	-1.171
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-25	8
Abschreibungen und Wertänderungen	-1.183	-1.163
Neubewertungsgewinn	67.284	6.963
Neubewertungsverlust	-3.949	-18.092
Ergebnis aus Neubewertung	63.335	-11.129
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	4.838	-397
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	110.833	26.133
Finanzierungsaufwand	-12.250	-11.410
Sonstiges Finanzergebnis	0	-5.067
Kursdifferenzen	184	2.313
Ergebnis aus Derivaten	-29.418	35.724
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-655	-1.090
Finanzergebnis	-42.139	20.470
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	68.694	46.603
Tatsächliche Ertragsteuer	-2.166	-6.393
Latente Steuern	-25.098	-6.751
Ertragsteuern	-27.264	-13.144
Ergebnis der Periode	41.430	33.459
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	41.429	33.458
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€0,45	€0,36
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€0,45	€0,03

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2021	1. Quartal 2020
Ergebnis der Periode	41.430	33.459
Sonstiges Ergebnis		
Bewertung Cashflow Hedges	3.390	0
Währungsdifferenzen	-4	-127
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-1.082	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	2.303	-127
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.303	-127
Gesamtergebnis der Periode	43.733	33.332
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	43.732	33.331

KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2021	31.12.2020
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	4.734.309	4.723.068
Immobilienvermögen in Entwicklung	852.956	791.136
Selbst genutzte Immobilien	12.390	12.896
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.161	7.531
Immaterielle Vermögenswerte	3.151	2.998
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	62.316	57.629
Übrige Vermögenswerte	60.068	60.728
Aktive latente Steuern	3.855	4.382
Langfristiges Vermögen	5.736.204	5.660.368
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	82,3%	83,0%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	36.900	37.092
Zum Handel bestimmte Immobilien	35.427	35.200
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	83.047	136.375
Ertragsteuerforderungen	17.924	16.391
Liquide Mittel	1.057.897	934.863
Kurzfristiges Vermögen	1.231.195	1.159.921
Summe Vermögen	6.967.400	6.820.289
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	791.372	791.372
Sonstige Rücklagen	-1.678	-3.981
Einbehaltene Ergebnisse	1.663.919	1.622.491
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	3.171.951	3.128.218
Nicht beherrschende Anteile	90	89
Eigenkapital	3.172.041	3.128.308
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	45,5%	45,9%
Rückstellungen	34.564	34.249
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.504.435	2.622.161
Sonstige Verbindlichkeiten	140.418	113.503
Passive latente Steuern	561.831	536.317
Langfristige Schulden	3.241.248	3.306.228
Ertragsteuerverbindlichkeiten	12.211	14.464
Rückstellungen	112.507	117.409
Verzinsliche Verbindlichkeiten	309.488	205.301
Sonstige Verbindlichkeiten	119.905	46.932
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	1.647
Kurzfristige Schulden	554.111	385.753
Summe Eigenkapital und Schulden	6.967.400	6.820.289

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2021	1. Quartal 2020 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	68.694	46.603
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-62.145	10.500
Abschreibungen und Wertänderungen	1.183	1.163
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Finanzierungsaufwand, sonstiges Finanzergebnis und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-2.972	38
Kursdifferenzen	12.905	17.567
Ergebnis aus Derivaten	-184	-2.313
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	29.418	-35.724
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-4.838	397
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-5.749	-4.418
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-727	-58
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	375	96
Cashflow aus dem Ergebnis	35.960	33.851
Zum Handel bestimmte Immobilien	-253	-2.134
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.227	348
Rückstellungen	5.444	3.187
Sonstige Verbindlichkeiten	5.679	-1.458
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	15.097	-58
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	51.057	33.793
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-58.009	-64.209
Erwerb von Gesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2020: 25 Tsd. €)	412	1.213
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-437	-548
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	114.487	77
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.019 Tsd. € (2020: 0 Tsd. €)	38.105	-1
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	0	580
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	0	-225
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	500	0
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-217	-1.652
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	1.144	0
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-1.371	-1.071
Gezahlte Negativzinsen	-741	-409
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	161	47
Cashflow aus Investitionstätigkeit	94.034	-66.197
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	30.997	37.749
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	0	492.544
Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	0	-103.380
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	-20	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-35.191	-12.349
Übrige gezahlte Zinsen	-20.979	-19.330
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-25.193	395.234
Nettoveränderung der liquiden Mittel	119.898	362.830
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	935.482	439.391
Fremdwährungskursänderungen	-14	-1.262
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	3.086	0
Fonds der liquiden Mittel 31.3.	1.058.453	800.959
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-556	-682
Liquide Mittel 31.3. (Bilanz)	1.057.897	800.277

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt im ersten Quartal 2021 –23.078 Tsd. € (1. Quartal 2020: –20.459 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Quartal 2021 –5.966 Tsd. € (1. Quartal 2020: –6.070 Tsd. €).

Die CA Immo Gruppe stellt ab Q2 2020 die Posten „Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)“ und „Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)“ separat im Cashflow aus dem Ergebnis dar, weil sie aus Zinsen für/von Finanzämter/n resultieren. Dies führt daher auch zu einer Anpassung der Vergleichswerte des Q1 2020.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2020	718.337	887.147	-95.775
Währungsdifferenzen	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2020	0	0	0
Stand am 31.3.2020	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
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2021	0	0	0
Stand am 31.3.2021	718.337	887.147	-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	-127	-127	0	-127
33.458	0	0	33.458	1	33.459
33.458	0	-127	33.331	1	33.332
1.495.029	0	-3.523	3.001.215	85	3.001.299
1.622.491	-422	-3.559	3.128.218	89	3.128.308
0	2.308	0	2.308	0	2.308
0	0	-4	-4	0	-4
41.429	0	0	41.429	1	41.430
41.429	2.308	-4	43.732	1	43.733
1.663.919	1.886	-3.563	3.171.951	90	3.172.041

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 gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden. Dieser Halbjahresbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger, Claudia Höbart
Gestaltung: Jasmin Eichtinger, WIEN NORD Serviceplan GmbH & Co. KG, Fotos: CA Immo, Produktion: 08/16, Inhouse produziert mit FIRE.sys

