



URBAN
BENCHMARKS.

ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30.9.2021

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.9.2021	1.1.-30.9.2020	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	175,8	177,6	-1%
Nettomietergebnis	Mio. €	152,8	159,5	-4%
EBITDA	Mio. €	160,0	136,1	18%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	344,1	110,7	211%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	276,0	120,4	129%
Konzernergebnis	Mio. €	190,8	88,0	117%
Operativer Cashflow	Mio. €	134,7	147,8	-9%
Investitionen	Mio. €	218,9	271,4	-19%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	100,1	104,7	-4%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	105,1	94,9	11%

BILANZKENNZAHLEN

		30.9.2021	31.12.2020	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	6.975,1	6.820,3	2%
Eigenkapital	Mio. €	3.504,2	3.128,3	12%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.562,1	2.827,5	-9%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.710,5	1.890,5	-10%
Gearing (Brutto)	%	73,1	90,4	-1.727 bp
Gearing (Netto)	%	48,8	60,4	-1.162 bp
Eigenkapitalquote	%	50,2	45,9	437 bp
LTV (Brutto)	%	43,4	50,5	-712 bp
LTV (Netto)	%	29,0	33,8	-480 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.9.2021	31.12.2020	Veränderung
Gesamtnutzflächen	m ²	1.526.441	1.555.187	-2%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	5.902,7	5.596,2	5%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	4,8 ²⁾	5,2 ³⁾	-34 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	%	90,0 ²⁾	94,8 ³⁾	-479 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) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), 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.-30.9.2021	1.1.-30.9.2020	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	1,81	1,91	-5%
Nettommieterlöse je Aktie	€	1,52	1,71	-12%
Konzernergebnis je Aktie	€	1,96	0,95	107%
FFO I je Aktie	€	1,03	1,13	-9%
FFO II je Aktie	€	1,08	1,02	6%
Operativer Cashflow je Aktie	€	1,38	1,59	-13%
		30.9.2021	31.12.2020	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	34,79	33,63 ¹⁾	3%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	4,91	-6,77	1.168 bp

EPRA KENNZAHLEN

		30.9.2021	31.12.2020	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	4.523,8	4.346,7	4%
EPRA NRV je Aktie	€	44,92 ²⁾	43,58 ³⁾	3%
EPRA NTA	Mio. €	4.211,1	3.999,3	5%
EPRA NTA je Aktie	€	41,81 ²⁾	40,09 ³⁾	4%
EPRA NDV	Mio. €	3.557,6	3.423,4	4%
EPRA NDV je Aktie	€	35,32 ²⁾	34,32 ³⁾	3%

MARKTKENNZAHLEN

		30.9.2021	31.12.2020	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.887,1	3.097,6	25%
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	3.728,2	2.975,5	25%
Ultimokurs	€	36,50	31,35	16%
Höchstkurs	€	38,00	41,85	-9%
Tiefstkurs	€	30,80	20,65	49%
Ø Kurs je Aktie	€	36,17	30,11	20%

AKTIEN

		30.9.2021	31.12.2020	Veränderung
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	98.808.336	8%
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037	0%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.716.389	93.028.299	8%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	103.081.556	98.808.336	4%
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037	0%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.301.519	93.028.299	5%

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

¹⁾ IFRS NAV je Aktie (verwässert): 33,72 €

²⁾ Anzahl der ausstehenden Aktien zum Stichtag: 100.716.389

³⁾ 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 legt nach den ersten neun Monaten 2021 eine unverändert stabile operative Leistungsbilanz vor, die vor allem von erfolgreich abgeschlossenen Transaktionen und guten Fortschritten in der Umsetzung und Vorvermietung der Entwicklungspipeline geprägt ist.

Ergebnisse der ersten neun Monate 2021

Unter anderem in Folge des Verkaufs nicht-strategischer Immobilien (Exit aus den Märkten Zagreb, Bratislava und Graz) sind unsere Mieterlöse in den ersten neun Monaten 2021 geringfügig gesunken (-1,0%); gleichzeitig bewirkten diese Liegenschaftsverkäufe ein höheres Verkaufsergebnis. In der Folge stieg das **operative Ergebnis (EBITDA)** im Jahresvergleich um insgesamt 17,5% an.

Das im Vergleich zum Vorjahr signifikant höhere Neubewertungsergebnis (185,2 Mio. €) ist vor allem auf die positive Neubewertung des Entwicklungsprojektes „Upbeat“ in Berlin zurückzuführen, das im März 2021 noch vor Baustart vollständig vermietet werden konnte.

Das **Konzernergebnis** lag zum 30.9. somit mit 190,8 Mio. € – u. a. in Folge dieses starken Neubewertungsbeitrags – um rund 117% über dem Vorjahreswert; das **nachhaltige Ergebnis (FFO I)** summierte sich auf 100,1 Mio. € und lag somit 4,4% unter dem Vorjahreswert.

Erhöhung der Portfolioqualität durch Kapitalrotation

Im 3. Quartal 2021 haben wir unser strategisches Kapitalrotationsprogramm weiter fortgesetzt. Auf etliche Liegenschaftsverkäufe, die schon im 1. Quartal erfolgreich abgeschlossen wurden (u.a. der Verkauf des Bürokomplexes BBC 1 und 2 in Bratislava sowie einige Verkäufe nicht-strategischer Grundstücke in Deutschland) folgte im 3. Quartal der Verkauf eines kleineren Bürogebäudes in

Budapest. Gleichzeitig konnten wir mit der Fertigstellung der Büroprojekte Missouri Park und Mississippi House in Prag plangemäß zwei weitere Bürogebäude in unser Bestandsportfolio übernehmen. Der Wert des gesamten Immobilienvermögens steht bei 5,9 Mrd.€ (+5% im Vergleich zum Jahresende 2020). Rund 57% des Portfolios entfallen auf den größten Einzelmarkt Deutschland.

Antrag auf Ausschüttung von Sonderdividenden durch die Starwood Capital Group

Der CA Immo-Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à r.l hat mit Schreiben vom 3. November 2021 die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung beantragt, die über Sonderdividenden von in Summe 5,00 € je ausgegebener Aktie beschließen soll. Die Sonderdividenden sollen in zwei Tranchen von je 2,50 € pro Aktie im Dezember 2021 und im März 2022 an alle Aktionäre ausbezahlt werden. Wir haben nach Konsultation des Aufsichtsrats antragsgemäß eine solche Hauptversammlung einberufen, die am 30.11.2021 virtuell stattfinden wird.

Aus heutiger Sicht haben die vom Mehrheitsaktionär beantragten Sonderausschüttungen keine Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell als ein führender europäischer Investor, Manager und Entwickler von hochwertigen, modernen Büroimmobilien mit Deutschland als Ankermarkt. CA Immo hat in den vergangenen Jahren signifikante Wertsteigerungen erzielt und gleichzeitig die Qualität, die Lage, die Altersstruktur und die allgemeine Widerstandsfähigkeit sowie Nachhaltigkeit des Portfolios verbessert. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurden im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms in Summe Brutto-Verkaufserlöse in Höhe von rund 1,00 Mrd. € erzielt. Der überwiegende Teil dieser Transaktionen wurde zu Preisen abgeschlossen, die deutlich über den Buchwerten der verkauften Liegenschaften lagen.

Alle diese Aktivitäten spiegeln sich in einer 5-Jahres-Gesamtaktionärsrendite (durchschnittliche jährliche Wachstumsrate) von ca. 20% und einer durchschnittlichen jährlichen Eigenkapitalrendite von ca. 13% (2016-2020) wider. Als Ergebnis dieser langjährigen positiven Geschäftsentwicklung verfügt CA Immo derzeit über eine robuste Bilanz und eine hohe Cash-Position, verbunden mit einer äußerst geringen Verschuldung. Daher gehen wir derzeit davon aus, den Verschuldungsgrad auch weiterhin innerhalb des definierten strategischen Zielkorridors halten zu können, auch wenn die von SOF-11 Klimt CAI S.à r.l vorgeschlagene Sonderdividende beschlossen und in vollem Umfang an alle Aktionäre ausgezahlt werden wird.

Im Hinblick darauf beabsichtigen wir derzeit, die bisherige Dividendenpolitik beizubehalten und die aktive Kapitalrotation zur Sicherung und Erhöhung der Attraktivität und Nachhaltigkeit des Immobilienbestands fortzusetzen.

Investment-Grade-Rating

Infolge der Angebotsankündigung von SOF-11 Klimt CAI S.à r.l hatte Moody's bereits Anfang des Jahres das Investment-Grade-Rating der CA Immo (Baa2 mit stabilem Ausblick) im Hinblick auf eine mögliche Herabstufung unter Beobachtung gestellt. Am 16. November 2021 stuft Moody's das langfristige Emittentenrating und das Senior Unsecured Rating von CA Immo auf Baa3 mit negativem Ausblick herab.

Ausblick

Die FFO I-Jahreszielsetzung für das Jahr 2021 von rund 128 Mio. € wird bestätigt. Die erfolgreiche Verkaufstätigkeit von nicht-strategischen Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms soll darüber hin-

aus wieder zu einem starken EBITDA-wirksamen Verkaufsergebnis und entsprechendem Liquiditätszufluss führen.

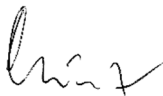
Die kontinuierliche Verkaufstätigkeit von nicht-strategischen Immobilien sollte in Verbindung mit einer schwächeren Vermietungsdynamik einen FFO I für 2022 generieren, der aus heutiger Sicht unter der Zielsetzung in Höhe von 140 Mio. € liegen wird. Diese Entwicklung ist wesentlich bedingt durch anhaltende Unsicherheiten und Verzögerungen auf den Vermietungsmärkten, insbesondere im Zusammenhang mit der zuletzt wieder deutlich verschärften Covid-19-Pandemie in unseren Kernmärkten. Die abschließenden Auswirkungen der Pandemie und deren wirtschaftliche Folgen können insbesondere aufgrund der zuletzt weiter an Dynamik zugenommenen negativen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen seitens CA Immo jedoch einer laufenden Evaluierung.

Darüber hinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat von CA Immo den Start der Evaluierung aller strategischen Optionen für den Kernmarkt Rumänien beschlossen, einschließlich eines potenziellen Verkaufs des gesamten Portfolios.

Als Folge der oben beschriebenen dynamischen Entwicklungen beabsichtigen wir, die FFO I-Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2022 im ersten Halbjahr des nächsten Jahres zu konkretisieren. Wir danken allen Aktionären und Mitarbeitern für ihr Vertrauen und ihre Loyalität in diesen herausfordernden Zeiten. Unser Fokus wird weiterhin darauf liegen, den Wert und die Wettbewerbsfähigkeit unserer Gebäude langfristig zu sichern und den erfolgreichen Weg der CA Immo im Interesse aller Stakeholder fortzusetzen.

Wien, 24. November 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 zu erheblichen Erholungseffekten an den Märkten. Weltweit öffneten die Notenbanken die Liquiditätsschleusen in einem nie dagewesenen Ausmaß und Regierungen verabschiedeten signifikante Fiskalprogramme. In der Folge erlebten bedeutende Aktienindizes sowie viele Branchen einen Aufschwung an den Börsen und notierten in der Zwischenzeit mit historischen Höchstständen.

Covid-19 bleibt nach wie vor ein schwerwiegendes Risiko, das sich in den verschiedenen Regionen der Welt unterschiedlich auswirkt, wobei die Delta-Variante in den einzelnen Ländern und Regionen nach wie vor für starke Schwankungen von Fallzahlen sorgt. Im Allgemeinen ist die wirtschaftliche Erholung jedoch nach wie vor im Gange.

Die europäischen und globalen Volkswirtschaften erleben einen erheblichen Preisanstieg bei einer Reihe von Roh-

stoffen und Produktionsmitteln in Folge von Nachfrageüberhängen und Lieferengpässen. Diese Störungen und ihre Folgen könnten sich im Laufe des vierten Quartals noch verstärken.

Die politischen Entscheidungsträger und die Märkte hatten erwartet, dass die Inflation schneller zurückgehen würde. In den USA hat die Zentralbank begonnen geldpolitische Anreize zurückzunehmen. Dies wird auch in der Europäischen Zentralbank (EZB) erörtert. Einige Länder haben bereits damit begonnen die Zinsen zu erhöhen.

Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Plus von rund 16% und schloss zum 30. September 2021 mit 36,50 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von rund 32%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) stieg im Vergleichszeitraum um rund 3%. 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 Börsekaptalisierung der CA Immo belief sich zum 30. September 2021 auf rund 3,9 Mrd. € (30.09.2020: 2,5 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) erhöhte sich im dritten Quartal 2021 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 3% und lag bei 104,9 Tsd. Stück Aktien versus 102,1 Tsd. Stück im Jahr 2020. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) stieg im Vergleich zum dritten Quartal 2020 um rund 62% und lag bei 4,4 Mio. € (2020: 2,7 Mio. €).

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 5.11.2021)

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



EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.10.2020 BIS 30.09.2021)

CA Immo-Aktie	+41,47%
ATX	+75,05%
IATX	+42,69%
EPRA Developed Europe (ex UK)	+13,47%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Im dritten Quartal 2021 wurde CA Immo von neun Investmenthäusern bewertet. Im September 2021 nahm das Investmenthaus Kempen Coverage der CA Immo Aktie auf und legte das Kursziel mit einer Kaufempfehlung auf 45,00 € fest. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 37,00 € und 45,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 42,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. September 2021 errechnet sich daraus eine Prämie von rund 15%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

SRC Research	04.11.2021	42,00	Buy
Kepler Cheuvreux	26.10.2021	37,00	Hold
Deutsche Bank	25.10.2021	42,00	Buy
Wood & Company	07.09.2021	41,00	Hold
Kempen	02.09.2021	45,00	Buy
Raiffeisen Bank International	25.08.2021	40,50	Buy
Erste Group	25.08.2021	43,00	Accumulate
HSBC	09.06.2021	40,50	Buy
Jefferies	27.05.2021	43,00	Buy
Average		41,56	
Median		42,00	

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 61.188.089 CA Immo-Aktien. Dies entspricht rund 57% des Grundkapitals bzw. rund 61% 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. Anfang August gab CA Immo 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 2.200.000 € zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Rückzahlungstag (jedoch ausschließlich dieses Tages) aufgelaufenen Zinsen am 27. September 2021 (der „Wahl-Rückzahlungstag“) in 71.241 Inhaberaktien zu wandeln.

MEHRHEITSAKTIONÄR FORDERT AUSSCHÜTTUNG VON SONDERDIVIDENDEN

Der Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à r.l hat mit Schreiben vom 3. November 2021 die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung beantragt, die über Sonderdividenden von in Summe € 5,00 je ausgegebener Aktie beschließen soll. Die Sonderdividenden sollen in zwei Tranchen von je € 2,50 pro Aktie im Dezember 2021 und im März 2022 an alle Aktionäre ausgezahlt werden. Der Vorstand der CA Immo hat nach Konsultation des Aufsichtsrats antragsgemäß eine solche Hauptversammlung einberufen, die am 30. November 2021 virtuell stattfinden wird.

ANLEIHEN & RATING

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

Infolge der Angebotsankündigung von SOF-11 Klimt hatte Moody's das Investment Grade – Rating der CA Immo (Baa2 mit stabilem Ausblick) im Hinblick auf eine mögliche Herabstufung unter Beobachtung gestellt. Am 16. November 2021 veröffentlichte Moody's das Ergebnis des Ratingkomitees vom 12. November 2021 und beließ das langfristige Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings der CA Immo im Investment Grade Bereich bei Baa3 mit negativem Ausblick.

CA Immo betrachtet die Beibehaltung ihres Investment Grade - Ratings als integralen Bestandteil der Unternehmensstrategie und als Grundlage für die erfolgreiche Aufnahme von unbesicherten Finanzierungen am Kapitalmarkt, wie zuletzt bei der Emission der Benchmark-Anleihe und des Green Bond im Jahr 2020.

GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

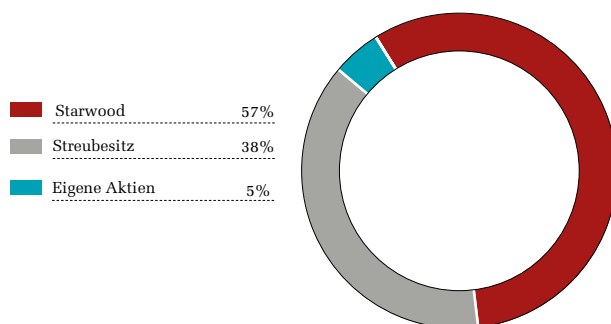
Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 774.229.017,02 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende

Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Aufgrund der Change-of-Control-Klausel der 2025er 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. Insgesamt erhöhte sich die Gesamtzahl der Stimmrechte von 98.808.336 um 7.688.090 auf insgesamt 106.496.426 Stimmrechte. Das Grundkapital erhöhte sich ab Ende April 2021 von 718.336.602,72 € um 55.892.414,30 € auf 774.229.017,02 € und verteilt sich auf vier Namensaktien und 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €.

Mit einer Beteiligung von rund 57% (61.188.085 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

		30.09.2021	31.12.2020
IFRS NAV je Aktie	€	34,79	33,63 ¹⁾
EPRA NRV je Aktie	7€	44,92	43,58
EPRA NTA je Aktie	€	41,81	40,09
EPRA NDV je Aktie	€	35,32	34,32
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	4,91	-6,77
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	-18,74	-28,06
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie	%	-12,70	-21,81
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	3,33	-8,66
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.716.389	93.028.299
Ø Anzahl Aktien	Stk.	103.081.556	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.301.519	93.028.299
Ø Kurs/ Aktie	€	36,17	30,11
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.887,1	3.097,6
Höchstkurs	€	38,00	41,85
Tiefstkurs	€	30,80	20,65
Ultimokurs	€	36,50	31,35

¹⁾IFRS NAV je Aktie (verwässert): 33,72 €

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

30. NOVEMBER 2021

AUßERORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

10. / 13. / 15. DEZEMBER 2021

EX-TAG (DIVIDENDE) / RECORD DATE (DIVIDENDE) / DIVIDENDENZAHLTAG (IM FALLE EINER POSITIVEN BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE AOHV ÜBER DIE AUSSCHÜTTUNG EINER BASISZUSATZDIVIDENDE)

23. MÄRZ / 24. MÄRZ 2022

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2021 / BILANZPRESSEKONFERENZ

5. MAI 2022

35. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

9. MAI / 10. MAI / 11. MAI 2022

EX-TAG (DIVIDENDE) / RECORD DATE (DIVIDENDE) / DIVIDENDENZAHLTAG

24. MAI 2022

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. QUARTAL 2022

24. AUGUST 2022

VERÖFFENTLICHUNG HALBJAHRESERGEBNIS 2022

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte Immobilienvermögen weist zum Stichtag 30.9.2021 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 3. QUARTAL 2021

Verkäufe

In den ersten neun Monaten wurden konzernweit in Summe Verkaufserlöse¹⁾ in Höhe von 97,4 Mio. € (30.9.2020: 167,5 Mio. €¹⁾) erzielt.

Im September 2021 hat CA Immo den Verkauf des Bürogebäudes Canada Square in Budapest im Rahmen des strategiekonformen Kapitalrotationsprogramms erfolgreich abgeschlossen.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2021

in Mio. €	Bestandsimmobilien ²⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ³⁾	Immobilien- vermögen	Immobilien- vermögen in %
Österreich	493,8	0,0	47,6	541,3	9,2
Deutschland	2.342,8	917,4	86,0	3.346,2	56,7
Tschechien	459,4	0,1	0,0	459,6	7,8
Ungarn	500,4	0,0	0,0	500,4	8,5
Polen	562,5	0,0	24,5	587,0	9,9
Rumänien	389,7	0,0	0,0	389,7	6,6
Serbien	78,4	0,0	0,0	78,4	1,3
Summe	4.827,0	917,6	158,1	5.902,7	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) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), 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 erzieltm Verkaufspreis der Immobilie abzüglich Fremdkapital zuzüglich sonstiger Vermögenswerte

BESTANDSIMMOBILIEN¹⁾

Das Bestandsportfolio weist per 30.9.2021 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 41% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 49% auf Deutschland und zu 10% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten neun Monaten 2021 Mieterlöse in Höhe von 175,8 Mio. € (30.9.2020: 177,6 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 4,8%²⁾ (31.12.2020: 5,2%³⁾) und ist per 30.9.2021 zu 90,0%²⁾ vermietet (31.12.2020: 94,8%³⁾).

In Summe wurden in den ersten drei Quartalen 2021 rd. 109.400 m² vermietbare Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert. 38% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 62% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

Projektfertigstellungen

Im dritten Quartal 2021 hat CA Immo den Bau der Premium-Bürogebäude Mississippi House und Missouri Park im Campus River City Prague abgeschlossen. Die beiden Gebäude bieten insgesamt 20.750 m² Mietfläche, und zielen auf höchste Nachhaltigkeitsstandards (LEED Platin) sowie auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mieter ab (WELL Platin und WELL Health&Safety Rating).

DEUTSCHLAND**Bestandsportfolio**

Per 30.9.2021 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von 2.342,8 Mio. € (31.12.2020: 2.228,5 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 97,6%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 neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 64,1 Mio. € generiert (30.9.2020: 58,9 Mio. €).

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.9.2021

	Buchwert	Vermietbare Fläche	Vermietungsgrad	Annualisierter Mieterlös	Rendite
	in Mio. €	in m²	in %	in Mio. €	in %
Österreich	488,7	190.720	90,2	26,0	5,3
Deutschland	2.235,2	395.164	97,6	78,0	3,5
Tschechien	386,7	130.747	85,3	19,3	5,0
Ungarn	500,4	213.611	75,0	28,7	5,7
Polen	531,5	164.114	90,4	34,3	6,5
Rumänien	389,3	164.557	93,5	29,9	7,7
Serbien	76,9	46.471	82,7	6,9	9,0
Zwischensumme	4.608,7	1.305.384	90,0	223,1	4,8
Sonstige Bestandsimmobilien ⁴⁾	218,3	43.611			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.827,0	1.348.995			

⁴⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien NEO (München) und ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden; inkl. Immobilien mit Nutzungsrecht („Right-of-use“)

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.

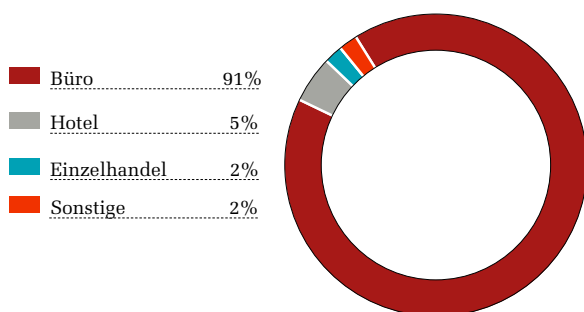
³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien sowie der 2020 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude NEO (München) und Quartiersgarage (Zollhafen Mainz), die sich zum 31.12.2020 noch in der Stabilisierungsphase befanden.

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 30.9.2021 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 493,8 Mio. €¹⁾ (31.12.2020: 530,0 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 90,2%²⁾ (31.12.2020: 91,1%²⁾). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 20,9 Mio. € (30.9.2020: 22,0 Mio. €); die Rendite stand zum Stichtag bei 5,3%²⁾ (31.12.2020: 5,4%²⁾).

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

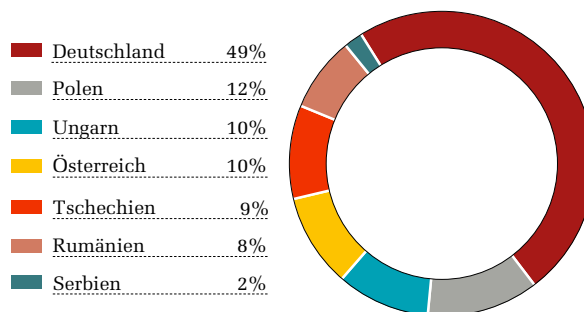


ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 30.9.2021 bei rd. 1.990,5 Mio. €³⁾ (31.12.2020: 1.977,4 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 740 Tsd. m² erzielte in den ersten neun Monaten 2021 Mieterlöse in Höhe von 90,7 Mio. € (30.9.2020: 96,6 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 85,6%⁴⁾ (31.12.2020: 93,4%), die Rendite stand bei 6,3%²⁾ (31.12.2020: 6,8%).

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



¹⁾ Exkl. der Gebäude Wolfganggasse und Hotel Meininger Downtown Franz, die im 2. bzw. 3. Quartal umgegliedert wurden und zum 30.9.2021 Teil des kurzfristigen Immobilienvermögens sind

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

³⁾ Exkl. des Gebäudes Wspolna, das im 3. Quartal umgegliedert wurde und zum 30.9.2021 Teil des kurzfristigen Immobilienvermögens ist

⁴⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

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⁾	517.039	2.302.781	392.500	505.405	448.843	393.618	78.053	4.638.239
annualisierte Cash Mieteinnahmen	18.739	70.862	18.260	25.415	26.372	26.077	5.318	191.044
EPRA Net Initial Yield	3,6%	3,1%	4,7%	5,0%	5,9%	6,6%	6,8%	4,1%
Mietincentives	-60	-277	-185	-951	-460	-1.655	91	-3.496
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	3,6%	3,1%	4,6%	4,8%	5,8%	6,2%	6,9%	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	27,9	10,2%
Deutschland	1,9	113,8	1,7%
Ungarn	9,6	39,0	24,5%
Polen	3,7	36,4	10,1%
Tschechien	3,3	22,8	14,6%
Rumänien	2,1	32,3	6,4%
Serbien	1,4	8,1	17,8%
CEE	20,1	138,6	14,5%
Gesamt	24,8	280,3	8,8%

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 1.003,6 Mio. €¹⁾ (31.12.2020: 826,3 Mio. €) entfallen zum Stichtag 100% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland.

Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Bilanzwert: 1.003,4 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (760,0 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 243,4 Mio. €.

In den ersten neun Monaten stellte CA Immo den Rohbau für das **Bürogebäude Grasblau** und für das **Hochhaus am Europaplatz fertig**. Wie alle Entwicklungen der CA Immo wird auch dieses Gebäude unter Beachtung strenger Nachhaltigkeitskriterien realisiert. Dabei steht nicht nur ein energieoptimierter und ressourcenschonender Betrieb im Fokus der Bemühungen, sondern auch ein möglichst nachhaltiger Bauprozess.

Im 3. Quartal 2021 erfolgte der Baustart für den **Hochhauskomplex Upbeat in der Berliner Europacity**. Der Gebäudekomplex wird über rund 35.000 m² Mietfläche verfügen und ist bereits zum Baustart zu 100% vorvermietet. Das Bürogebäude wird mit modernster Technik ausgestattet und als Green Building entwickelt. CA Immo wird für das Gebäude eine DGNB Gold und eine WELL Core Zertifizierung in Gold anstreben.



Insgesamt investiert CA Immo rund 320 Mio. € in die Entwicklung und Vermarktung von Upbeat, das von den renommierten Berliner Architekten Kleihues + Kleihues entworfen wurde.

Projekt-Vorvermietungen

In Summe wurde in den ersten drei Quartalen 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.

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	324,7	284,6	34.911	4,6	Berlin	Büro	100	Q1 2026
ONE	430,9	137,9	68.575	5,4	Frankfurt	Büro	51	Q1 2022
Hochhaus am Europaplatz	140,8	54,2	22.948	6,4	Berlin	Büro	100	Q1 2024
Grasblau	68,0	32,3	13.350	8,4	Berlin	Büro	0	Q4 2022
Summe	964,4	509,0	139.784	5,5			71	

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: 871,8 Mio. €)

⁴⁾ Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vorvermietung

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

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.9.2021 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Verkäufe

Anfang November setzt CA Immo ihren Weg der Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Immobilien mit dem erfolgreichen Verkauf des **Meininger Hotel Downtown Franz** im 2. Wiener Gemeindebezirk fort.

Ebenso im November hat CA Immo den Verkauf des Bürogebäudes **Wspolna 47-49** in Warschau erfolgreich abgeschlossen. Das Gebäude verfügt über eine vermietbare Fläche von 7.696 m² und 137 Parkplätze. Der Verkauf erfolgte mit einem Aufschlag auf den Buchwert zum 31. Dezember 2020.

Mehrheitsaktionär fordert Ausschüttung von Sonderdividenden

Der Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à r.l hat mit Schreiben vom 3. November 2021 die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung beantragt, die über Sonderdividenden von in Summe € 5,00 je ausgegebener Aktie beschließen soll. Die Sonderdividenden sollen in

zwei Tranchen von je € 2,50 pro Aktie im Dezember 2021 und im März 2022 an alle Aktionäre ausgezahlt werden. Der Vorstand der CA Immo hat nach Konsultation des Aufsichtsrats antragsgemäß eine solche Hauptversammlung einberufen, die am 30. November.2021 virtuell stattfinden wird.

Investment Grade Rating

Infolge der Angebotsankündigung von SOF-11 Klimt hatte Moody's das Investment Grade – Rating der CA Immo (Baa2 mit stabilem Ausblick) im Hinblick auf eine mögliche Herabstufung unter Beobachtung gestellt. Am 16. November 2021 veröffentlichte Moody's das Ergebnis des Ratingkomitees vom 12. November 2021 und beließ das langfristige Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings der CA Immo im Investment Grade Bereich bei Baa3 mit negativem Ausblick.

CA Immo betrachtet die Beibehaltung ihres Investment Grade - Ratings als integralen Bestandteil der Unternehmensstrategie und als Grundlage für die erfolgreiche Aufnahme von unbesicherten Finanzierungen am Kapitalmarkt, wie zuletzt bei der Emission der Benchmark-Anleihe und des Green Bond im Jahr 2020.

ERGEBNISSE

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2021 einen geringfügigen Rückgang der Mieterlöse um $-1,0\%$ auf 175,8 Mio. € (1-3Q 2020: 177,6 Mio. €). Die jüngsten Fertigstellungen MY.O und NEO (beide München) sowie MY.B (Berlin) leisteten einen positiven Mietbeitrag von in Summe 4,0 Mio. €. Die im Jahr 2020 erfolgen Zukäufe von Bestandsimmobilien (Am Karlsbad 11 und Pohlstraße in Berlin sowie Postepu 14 in Warschau) generierten einen Mietertragszuwachs von insgesamt 7,7 Mio. €.

Demgegenüber stehen Mietvertragsverluste im Zusammenhang mit nicht-strategischen Immobilienverkäufen (u.a. Exit aus den Märkten Zagreb, Bratislava und Graz) sowie einer höheren Leerstandsquote in Ungarn, die von den oben angeführten positiven Effekten nicht vollständig kompensiert werden konnten.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf $-23,0$ Mio. € (1-3Q 2020: $-18,1$ Mio. €). Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten neun Monaten auf 152,8 Mio. € (1-3Q 2020: 159,5 Mio. €), ein Rückgang von $-4,2\%$ im Jahresvergleich. Das Ergebnis des Vorjahres 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 $-2,8$ 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 $86,9\%$ unter dem Niveau des Vorjahreswerts von $89,8\%$.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten drei Quartalen bei $-1,3$ Mio. € (1-3Q 2020: $-1,7$ Mio. €). Umsatzerlöse

aus Dienstleistungen beliefen sich auf 6,1 Mio. € und lagen damit auf dem Niveau des Vorjahres (1-3Q 2020: 5,9 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 6,9 Mio. € (1-3Q 2020: 6,1 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30. September 2021 auf 32,8 Mio. € (1-3Q 2020: 24,9 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 im Zeitraum Januar bis September 2021 auf $-39,8$ Mio. € und lagen damit $-33,0\%$ unter dem Vorjahresniveau (1-3Q 2020: $-59,4$ Mio. €). Der Wert des Vorjahres beinhaltete 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 u. a. um diesen Einmaleffekt in Höhe von rund 26,0 Mio. € lagen die indirekten Aufwendungen des Vorjahres bei $-32,9$ Mio. €.

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

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 2,5 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 0,8 Mio. € nach den ersten drei Quartalen 2020.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um $17,5\%$ auf 160,0 Mio. € (1-3Q 2020: 136,1 Mio. €). Bereinigt u. a. um die oben erwähnte Rückstellung für die BUWOG-Klage in Höhe von rd. 26,0 Mio. € in 2020 liegt das EBITDA zum 30.9.2021 um $3,2\%$ über dem Vorjahreswert.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten drei Quartalen auf 236,5 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –51,3 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei 185,2 Mio. € zum Stichtag und fiel damit signifikant besser aus verglichen mit dem Referenzwert des Vorjahres (1-3Q 2020: –21,5 Mio. €).

Im ersten Quartal zeichnete das Entwicklungsprojekt „Upbeat“ in Berlin für die positive Entwicklung verantwortlich und generierte über die ersten neun Monate einen Wertbeitrag von über 65 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 gab 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. Im dritten Quartal kam es zu geringfügigen negativen Wertanpassungen von einzelnen Immobilien.

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 3,3 Mio. € (1-3Q 2020: 1,9 Mio. €).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 344,1 Mio. € 210,9% signifikant über dem Vorjahresergebnis (1-3Q 2020: 110,7 Mio. €), im Wesentlichen bedingt durch das verbesserte Neubewertungsergebnis.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten neun Monaten auf –68,1 Mio. € (1-3Q 2020: 9,7 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf –34,8 Mio. € und lag damit 17,1% über dem Vorjahreswert der ersten drei Quartale 2020 (–29,7 Mio. €). Diese Ergebnisposition beinhaltete im Vorjahr 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 –32,7 Mio. € (1-3Q 2020: 44,9 Mio. €). Der Wert des Jahres 2021 beinhaltet eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen und mittlerweile vollständig gewandelten Wandschuldverschreibung in Höhe von –46,2 Mio. € (1-3Q 2020: 56,2 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 drei Quartale 2021 zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von 13,5 Mio. € (1-3Q 2020: –11,3 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen stellte sich mit –0,1 Mio. € etwas verbessert gegenüber dem Referenzwert der Vorperiode (1-3Q 2020: –2,4 Mio. €) dar. Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Sonstiges Finanzergebnis und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –0,5 Mio. € (1-3Q 2020: –3,1 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 276,0 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch das höhere Neubewertungsergebnis deutlich über dem Vorjahreswert in Höhe von 120,4 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –85,2 Mio. € (1-3Q 2020: –32,4 Mio. €), im Wesentlichen durch gestiegene latente Steuern.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 190,8 Mio. € ebenso deutlich über dem Vorjahreswert (1-3Q 2020: 88,0 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,96 € (1-3Q 2020: 0,95 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten neun Monaten des Jahres 2021 wurde ein FFO I in Höhe von 100,1 Mio. € generiert, der 4,4% unter dem Vorjahreswert von 104,7 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 7,5 Mio. € (1-3Q 2020: 22,2 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwände (3,0 Mio. €) sowie administrative Aufwendungen (4,5 Mio. €).

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,03 € und lag damit –8,6% unter dem Vorjahreswert (1-3Q 2020: 1,13 € 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 105,1 Mio. €, 10,8% über dem Wert der ersten drei Quartale 2020 in Höhe von 94,9 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei 1,08 € je Aktie (1-3Q 2020: 1,02 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1-3. Quartal 2021	1-3. Quartal 2020
Nettomietergebnis (NRI)	152,8	159,5
Erlöse aus Dienstleistungen	6,1	5,9
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	2,5	–0,9
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	8,7	5,1
Indirekte Aufwendungen	–39,8	–59,4
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	6,3	4,6
Finanzierungsaufwand	–34,8	–29,7
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	–0,6	2,4
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	7,5	22,2
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	100,1	104,7
Ergebnis aus Immobilienhandel	6,9	6,1
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	32,8	24,9
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,1
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	6,7	3,3
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	46,4	34,4
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,1	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	–5,1
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	–13,1	–22,7
Tatsächliche Ertragsteuer	–28,4	–16,4
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	105,1	94,9

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 5.895,3 Mio. € auf (84,9% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.815,3 Mio. € (31.12.2020: 4.723,1 Mio. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.09.2021 bei 917,6 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 5.902,7 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 55,7 Mio. € belief (31.12.2020: 57,6 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 847,2 Mio. € (31.12.2020: 934,9 Mio. €).

Bilanz – Passivseite Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 3.504,2 Mio. € (31.12.2020: 3.128,3 Mio. €). In der Betrachtungsperiode wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennwert von 200,0 Mio. € gewandelt, ein wesentlicher Faktor für den Anstieg der Eigenkapitalquote auf 50,2% (31.12.2020: 45,9%) sowie eine Verbesserung sämtlicher Bilanz- und Finanzierungskennzahlen.

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 2,3% auf 6.975,1 Mio. € (31.12.2020: 6.820,3 Mio. €).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.562,1 Mio. € (31.12.2020:

2.827,5 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende September 2021 bei 1.710,5 Mio. € (31.12.2020: 1.890,5 Mio. €). Im Juli 2021 wurde eine fällige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 107 Mio. € getilgt. 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf Euro.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 48,8% (31.12.2020: 60,4%). Das Loan-to-Value - Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.09.2021 29,0% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 33,8% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	30.09.2021	31.12.2020
Eigenkapital	3.504,2	3.128,3
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.361,4	2.622,2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	200,7	205,3
Liquide Mittel	-847,2	-934,9
Verfügungsbeschränkte Mittel	-4,4	-2,1
Nettoverschuldung	1.710,5	1.890,5
Eigenkapitalquote	50,2	45,9
Gearing (Netto)	48,8	60,4
Gearing (Brutto)	73,1	90,4
Loan-to-Value (Netto)	29,0	33,8
Loan-to-Value (Brutto)	43,4	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 30.09.2021 bei 34,79 € je Aktie (3.504,2 Mio. €) und erhöhte sich damit auf verwässerter Basis um 3,2% im Vergleich zum Endjahreswert 2020 von 33,72 € je Aktie (3.363,5 Mio. €). Bereinigt um die Dividendenausschüttung von 1,0 € je Aktie im Mai 2021 betrug der Anstieg 6,1% je Aktie.

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 4.211,1 Mio. € und damit 5,3% über dem Wert zum Jahresende 2020 (3.999,3 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 41,81 €, der 4,3% 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 100.716.389 Stück (31.12.2020: 99.747.036, verwässert). 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 über den Betrachtungszeitraum 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. €	30.09.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	3.504,1	3.504,1	3.504,1	3.128,2	3.128,2	3.128,2
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	235,3	235,3	235,3
Verwässerter NAV	3.504,1	3.504,1	3.504,1	3.363,5	3.363,5	3.363,5
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	10,6	10,6	9,0	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	131,2	123,5	97,2	151,0	138,8	110,9
Verwässerter NAV zum Marktwert	3.645,9	3.638,2	3.610,3	3.524,2	3.512,0	3.482,5
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	588,8	554,2		531,2	451,9	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	22,0	20,2		40,5	37,4	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	-1,6	-1,6	-1,6	-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			-51,1			-57,2
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	268,7	0,0		252,8	0,0	
NAV	4.523,8	4.211,1	3.557,6	4.346,7	3.999,3	3.423,4
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	100.716.389	100.716.389	100.716.389	99.747.036	99.747.036	99.747.036
NAV je Aktie in €	44,92	41,81	35,32	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 bisherige Geschäftsjahr stand weiterhin unter dem Vorzeichen der Covid-19 Pandemie. Das starke Wachstum seit Beginn des Jahres hat sich im dritten Quartal etwas verlangsamt. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Neben Problemen in den globalen Lieferketten, die sich z. B. in Form des Chipmangels auf die Autoindustrie auswirken, führte auch die Verbreitung der Delta-Variante des Corona-Virus zu einer Konjunkturabschwächung. Sorgenkind war insbesondere China, wo eine schwächelnde Wirtschaftsentwicklung, gepaart mit stärkeren Regulierungen sowie die Krise um den Immobilienkonzern Evergrande die Märkte besonders unter Druck setzte. Bedingt durch die Lieferkettenproblematik, hohe Rohstoff- und Transportpreise hat sich der Anstieg der Inflationsraten über die Sommermonate hinweg fortgesetzt. Die Inflationsdynamik sollte jedoch laut Einschätzung der Experten im Jahr 2022 wieder nachlassen.

Trotz dieser Belastungen zeigen sich die Kapitalmärkte weiterhin robust. So scheint sich insbesondere der Einfluss der Covid-19 Pandemie langsam abzuschwächen, was wohl auf eine zunehmende Immunisierung der Bevölkerung zurückzuführen ist, wenngleich nach jüngsten Aussagen der Weltgesundheitsorganisation WHO Europa erneut das Epizentrum der Pandemie sei. Seit Ende des Sommers sind die Neuinfektionsraten in verschiedenen europäischen Ländern wieder stark angestiegen und haben teilweise neue Höchststände erreicht. Der Verlauf der Covid-19 Pandemie wird weiterhin ein einflussreicher Faktor für die Entwicklung an den Kapitalmärkten darstellen. Die Hilfsmaßnahmen von Regierungen und Notenbanken und der damit verbundene Fokus auf Wachstumsförderung bleiben dabei vorerst ein wesentlicher Stützpfiler der Konjunkturerholung. Die höheren Inflationsraten, die mitunter auf preistreibende Basis- und Son-

dereffekte zurückzuführen sind, werden von den Zentralbanken temporär geduldet. Es wird jedoch erwartet, dass die US-Notenbank Fed bis zum Jahresende damit beginnt, ihre Anleihenkäufe zurückzufahren. Gleiches gilt für das Notfallkaufprogramm der Europäischen Zentralbank.

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. Dezember 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.

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 Bestandsportfolio hat sich die Vermietungsrate seit Ende des Geschäftsjahres 2020 von rund 91% auf rund 89% (per 30. September 2021) reduziert, wobei sich der Leerstand teils unterschiedlich entwickelte: Während die Leerstandsraten in Deutschland und Österreich weitgehend stabil blieben, verzeichneten Ungarn und Tschechien eine Leerstandssteigerung auf über 21%.

Auch das Mieterausfallrisiko ist hauptsächlich aufgrund der pandemiebedingten Zahlungsschwierigkeiten der Hotelleriebranche (insbesondere in Deutschland und Österreich) im Vergleich zum Jahresbeginn weiter gestiegen. Die überfälligen Mietforderungen größer 90 Tage erhöhten sich seit Jahresbeginn von 8,3 Mio. € auf insgesamt 11,6 Mio. € per Ende des 3. Quartal 2021. Aufgrund der Covid-19 Pandemie und den damit verbundenen wirtschaftlichen Schwierigkeiten könnte sich dieser Wert in den kommenden Quartalen weiter erhöhen.

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 unbekannteren 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. Die letzte interne Bewertung erfolgte zum Bilanzstichtag 30. September 2021.

In Deutschland sind die Veränderungen der Marktwerte vorrangig auf objektspezifische Sachverhalte, wie beispielsweise Mietvertragsabschlüsse, Projektfortschritte, Aktivierungen von erbrachten Planungs- und Bauleistungen, geänderte Projektplanungen sowie allgemeine Kostensteigerungen zurückzuführen. Der Investmentmarkt ist weiterhin durch eine starke Nachfrage nach Büroimmobilien in zentralen Lagen geprägt. Auch der Vermietungsmarkt zeigt positive Signale, die sich in erfolgten Mietvertragsabschlüssen widerspiegeln. Unsicherheiten bestehenden weiterhin bei der Ertragssituation der Hotelimmobilien, insbesondere bei jenen Objekten mit einem hohen Anteil von Geschäftsreisenden oder Messebesuchern. Hier zeigt sich aktuell im Vergleich zu Objekten mit touristischem Schwerpunkt noch eine verhaltene Erholung. Aufgrund der seit Ende des Sommers spürbar steigenden Inzidenzwerte und möglicher Regierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen weiterhin zu beobachten. Hervorzuheben ist jedoch, dass auch bei Hotelimmobilien in attraktiven Lagen ein Investoreninteresse feststellbar ist und (finanzstarke) Ketten die aktuelle Situation für eine Expansion nutzen.

Die Entwicklungen auf den österreichischen und osteuropäischen Immobilienmärkten blieben im Vergleich zum ersten Halbjahr nahezu konstant. Bei einzelnen Immobilien waren aufgrund von objektspezifischen Faktoren sowie dem Vorliegen von Kaufpreisangeboten teilweise positive Marktwertentwicklungen zu beobachten. In Österreich konnte durch den Verkauf zweier Liegenschaften, hierunter insbesondere des Objekts Wolfganggasse in Wien, ein zunehmendes Investoreninteresse nach spekulativen Investments beobachtet werden. In Tschechien schlug sich die zunehmende Knappheit an Rohstoffen in

steigenden Kosten und Bauverzögerungen wieder. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Umstände und den erneut ansteigenden Inzidenzen in den Kernmärkten von CA Immo 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.-3. Quartal 2021	1.-3. Quartal 2020	3. Quartal 2021	3. Quartal 2020
Mieterlöse	175.770	177.557	55.913	59.441
Weiterverrechnete Betriebskosten	37.032	39.365	12.468	12.914
Betriebskostenaufwand	-41.493	-42.836	-13.901	-13.783
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-18.512	-14.603	-3.294	-4.947
Nettomietergebnis	152.798	159.482	51.186	53.625
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.336	-1.733	-361	-704
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	8.154	40.360	19	1.947
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-1.292	-34.251	-278	-1.617
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	6.861	6.109	-259	329
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	32.798	24.854	4.661	643
Erlöse aus Dienstleistungen	6.137	5.948	1.818	1.694
Indirekte Aufwendungen	-39.808	-59.385	-12.296	-9.969
Sonstige betriebliche Erträge	2.541	840	338	212
EBITDA	159.990	136.115	45.088	45.831
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-3.509	-5.520	-1.170	-1.286
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-867	-351	-183	5
Abschreibungen und Wertänderungen	-4.375	-5.871	-1.353	-1.281
Neubewertungsgewinn	236.472	91.932	-3.321	15.574
Neubewertungsverlust	-51.276	-113.401	-6.749	-10.030
Ergebnis aus Neubewertung	185.196	-21.469	-10.069	5.544
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	3.303	1.917	-355	-151
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	344.113	110.692	33.311	49.944
Finanzierungsaufwand	-34.825	-29.729	-10.266	-11.664
Sonstiges Finanzergebnis	0	-5.067	0	0
Kursdifferenzen	-461	1.983	724	251
Ergebnis aus Derivaten	-32.734	44.893	2.914	13.122
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-118	-2.402	161	-1.052
Finanzergebnis	-68.137	9.679	-6.466	658
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	275.976	120.371	26.844	50.602
Tatsächliche Ertragsteuer	-27.546	-15.824	-1.424	-3.719
Latente Steuern	-57.629	-16.544	-5.934	-3.557
Ertragsteuern	-85.175	-32.367	-7.358	-7.276
Ergebnis der Periode	190.801	88.004	19.487	43.326
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	13	4	1	0
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	190.788	88.000	19.486	43.326
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€1,96	€0,95	€0,20	€0,47
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€1,96	€0,49	€0,20	€0,33

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Quartal 2021	1.-3. Quartal 2020	3. Quartal 2021	3. Quartal 2020
Ergebnis der Periode	190.801	88.004	19.487	43.326
neu_Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	4.528	-2.148	587	-2.148
Währungsdifferenzen	34	-121	-22	-31
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-1.446	686	-187	686
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	3.116	-1.583	377	-1.493
Neubewertung IAS 19	652	-258	0	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-208	82	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	444	-176	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode	3.560	-1.759	377	-1.493
Gesamtergebnis der Periode	194.361	86.245	19.864	41.832
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	13	4	1	0
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	194.349	86.241	19.863	41.832

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2021	31.12.2020
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	4.815.331	4.723.068
Immobilienvermögen in Entwicklung	917.579	791.136
Selbst genutzte Immobilien	11.651	12.896
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.605	7.531
Immaterielle Vermögenswerte	3.524	2.998
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	55.677	57.629
Übrige Vermögenswerte	81.999	60.728
Aktive latente Steuern	2.900	4.382
Langfristiges Vermögen	5.895.266	5.660.368
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,5%	83,0%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	74.491	37.092
Zum Handel bestimmte Immobilien	86.002	35.200
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	57.275	136.375
Ertragsteuerforderungen	14.924	16.391
Liquide Mittel	847.180	934.863
Kurzfristiges Vermögen	1.079.872	1.159.921
Summe Vermögen	6.975.138	6.820.289
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	774.229	718.337
Kapitalrücklagen	1.017.662	791.372
Sonstige Rücklagen	-421	-3.981
Einbehaltene Ergebnisse	1.712.634	1.622.491
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	3.504.105	3.128.218
Nicht beherrschende Anteile	102	89
Eigenkapital	3.504.207	3.128.308
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	50,2%	45,9%
Rückstellungen	55.477	34.249
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.361.444	2.622.161
Sonstige Verbindlichkeiten	55.627	113.503
Passive latente Steuern	592.461	536.317
Langfristige Schulden	3.065.009	3.306.228
Ertragsteuerverbindlichkeiten	24.719	14.464
Rückstellungen	132.446	117.409
Verzinsliche Verbindlichkeiten	200.655	205.301
Sonstige Verbindlichkeiten	43.541	46.932
Schulden in Veräußerungsgruppen	4.562	1.647
Kurzfristige Schulden	405.922	385.753
Summe Eigenkapital und Schulden	6.975.138	6.820.289

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Quartal 2021	1.-3. Quartal 2020
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	275.976	120.371
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-181.944	17.195
Abschreibungen und Wertänderungen	4.375	5.871
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-32.793	-24.820
Finanzierungsaufwand, sonstiges Finanzergebnis und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	34.943	37.198
Kursdifferenzen	461	-1.983
Ergebnis aus Derivaten	32.734	-44.893
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-3.303	-1.917
Sonstige unbare Aufwendungen	0	25.475
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-9.856	-3.096
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-924	-11.492
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	423	5.671
Cashflow aus dem Ergebnis	120.092	123.577
Zum Handel bestimmte Immobilien	-1.431	27.681
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	20.098	8.206
Rückstellungen	-1.709	-10.644
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.303	-1.061
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	14.655	24.183
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	134.747	147.760
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-183.330	-254.562
Erwerb von Gesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2020: 25 Tsd. €)	482	38
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-1.458	-1.624
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	113.123	-2.024
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. Enthaltener liquider Mittel 2.600 Tsd. € (2020: 4.817 Tsd. €)	53.572	129.670
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	0	580
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-1.200	-2.445
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	500	0
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-5.949	-9.761
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	8.727	6.384
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-3.835	-3.577
Gezahlte Negativzinsen	-2.081	-1.083
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	177	22
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.273	-138.382

Tsd. €	1.-3. Quartal 2021	1.-3. Quartal 2020
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	89.458	86.317
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	0	492.365
Tilgung von Wandelschuldverschreibung	-100	0
Tilgung von Anleihen / Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	-107.450	-103.380
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	-20	0
Ausschüttung an Aktionäre	-100.645	-93.028
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	-3	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-53.574	-59.097
Übrige gezahlte Zinsen	-31.434	-30.869
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-203.769	292.307
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-90.295	301.685
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	935.482	439.391
Fremdwährungskursänderungen	309	-1.452
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	1.695	0
Fonds der liquiden Mittel 30.9.	847.192	739.625
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-12	-550
Liquide Mittel 30.9. (Bilanz)	847.180	739.075

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt in den ersten drei Quartalen 2021 -36.193 Tsd. € (1.-3. Quartal 2020: -45.937 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1.-3. Quartal 2021 -15.805 Tsd. € (1.-3. Quartal 2020: -12.857 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2020	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 2020	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Stand am 30.9.2020	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	55.892	226.290	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Stand am 30.9.2021	774.229	1.113.437	-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	-1.462	0	-1.462	0	-1.462
0	0	-121	-121	0	-121
0	0	-176	-176	0	-176
88.000	0	0	88.000	4	88.004
88.000	-1.462	-297	86.241	4	86.245
-93.028	0	0	-93.028	0	-93.028
1.456.542	-1.462	-3.692	2.961.097	88	2.961.184
1.622.491	-422	-3.559	3.128.218	89	3.128.308
0	3.082	0	3.082	0	3.082
0	0	34	34	0	34
0	0	444	444	0	444
190.788	0	0	190.788	13	190.801
190.788	3.082	478	194.349	13	194.361
0	0	0	282.183	0	282.183
-100.645	0	0	-100.645	0	-100.645
1.712.634	2.661	-3.081	3.504.105	102	3.504.207

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 Lettner
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.

IMPRESSUM

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

