



URBAN  
BENCHMARKS.

---

ZWISCHENMITTEILUNG  
ZUM 30. SEPTEMBER 2020

## UNTERNEHMENSKENNZAHLEN <sup>1)</sup>

### ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.9.2020	1.1.-30.9.2019	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	177,6	164,8	8%
Nettomietergebnis	Mio. €	159,5	144,4	10%
EBITDA	Mio. €	136,1	132,1	3%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	110,7	325,2	-66%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	120,4	247,8	-51%
Konzernergebnis	Mio. €	88,0	177,9	-51%
Operativer Cash-flow	Mio. €	147,8	87,6	69%
Investitionen	Mio. €	271,4	189,4	43%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	104,7	101,4	3%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	94,9	99,0	-4%

### BILANZKENNZAHLEN

		30.9.2020	31.12.2019	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	6.183,2	5.888,7	5%
Eigenkapital	Mio. €	2.961,2	2.968,0	0%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.448,6	2.097,3	17%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.707,8	1.656,3	3%
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	3.568,3	3.568,9	0%
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	3.203,9	3.133,9	2%
Gearing (net)	%	57,7	55,8	187 pp
Eigenkapitalquote	%	47,9	50,4	-251 pp
LTV (Brutto)	%	47,0	40,4	656 pp
LTV (Netto)	%	32,8	31,9	84 pp

### KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.9.2020	31.12.2019	Veränderung
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ-Parkplätze, exkl. Projekte) <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	1.619.718	1.600.522	1%
Buchwert der Immobilien	Mio.	5.210,4	5.186,4	0%
Bruttorendite Bestandsimmobilien <sup>3)</sup>	%	5,4	5,5	-7 pp
Wirtschaftl. Vermietungsgrad <sup>3)</sup>	%	95,0	96,1	-107 pp

### AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.9.2020	1.1.-30.9.2019	Veränderung
Mieterlöse/ Aktie	€	1,91	1,77	8%
Operativer Cash Flow/ Aktie	€	1,59	0,94	69%
Ergebnis/ Aktie	€	0,95	1,91	-51%
Ergebnis/ Aktie (verwässert)	€	0,49	1,91	-75%
FFO I/ Aktie	€	1,13	1,09	3%
FFO II/ Aktie	€	1,02	1,06	-4%
		30.9.2020	31.12.2019	Veränderung
IFRS NAV/ Aktie	€	31,83	31,90	0%
EPRA NAV/ Aktie	€	38,36	38,36	0%
EPRA NNNAV/ Aktie	€	34,44	33,69	2%
Prämie/ Abschlag zu IFRS NAV/ Aktie	%	-20,52	17,39	-3790 pp

### AKTIEN

		30.9.2020	31.12.2019	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%
Ø Kurs/ Aktie	€	30,95	32,51	-5%
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.499,9	3.700,4	-32%
Ultimokurs	€	25,30	37,45	-32%
Höchstkurs	€	41,85	37,60	11%
Tiefstkurs	€	20,65	27,36	-25%

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

<sup>2)</sup> Inkl. Superäufkate und vermietbare Freiflächen

<sup>3)</sup> Exkl. der kürzlich in den Bestand übernommenen Büroprojekt-Fertigstellung NEO (München), die sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

## VORWORT DES VORSTANDES



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

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN!

Nach einem verhaltenen ersten Halbjahr 2020 hat sich die Dynamik der **Transaktionsmärkte** im 3. Quartal spürbar erhöht. Wir konnten dieses Umfeld optimal nutzen, um die Qualität unseres Bestandsportfolios durch den gezielten An- und Verkauf von Liegenschaften zu erhöhen – und dies zu überaus attraktiven Konditionen.

Auch im Bereich der **Nachhaltigkeit** konnten wir zuletzt deutliche Fortschritte und Erfolge verbuchen. So sind die Vorbereitungen zur konzernweiten Umstellung unseres operativen Gebäudebetriebs auf Strom aus erneuerbaren Energiequellen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen in vollem Gange; wir erwarten den Abschluss der letzten noch ausstehenden Tendersverfahren im 1. Quartal 2021. Gleichzeitig konnten wir unseren ersten Green Bond zur (Re-)Finanzierung unserer nachhaltigen Projektentwicklungen mit großem Erfolg platzieren. Mit diesen Aktivitäten untermauern wir unser Engagement in Bezug auf den Übergang zu einer kohlenstoffarmen und nachhaltigen Wirtschaft und haben zugleich vorteilhafte Marktbedingungen genutzt, um unsere Finanzierungsstruktur weiter zu optimieren und die durchschnittlichen Finanzierungskosten zu senken.

Bei all dieser positiven operativen Dynamik war die Covid-19-Pandemie nach wie vor präsent – in unser aller Alltag und auch im CA Immo-Tagesgeschäft. Während unser operatives Ergebnis von diesen Rahmenbedingungen nach wie vor kaum beeinträchtigt ist, reflektiert das Konzernergebnis das negative Neubewertungsergebnis einiger Immobilien im Zusammenhang mit der Pandemie und ihren vielfältigen Auswirkungen.

### Ergebnisse der ersten drei Quartale 2020

Wir verbuchten in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 einen soliden **Zuwachs der Nettomieterlöse** um 10,5% auf 159,5 Mio. € (1-3Q 2019: 144,4 Mio. €). Diese Ertragssteigerung steht – neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Bestandsportfolios mit einer hohen Vermietungsquote – in Zusammenhang mit dem organischen Portfoliowachstum durch eigene Projektfertigstellungen in den vergangenen Monaten. Die Covid-19-Pandemie hat das Nettomietergebnis bis zum Stichtag 30.9.2020 mit insgesamt –3,2 Mio. € belastet. Dies betrifft vor allem Einzelwertberichtigungen und in einem geringeren Ausmaß Mietreduktionen, denen jedoch gegenläufige Effekte aus Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) gegenüberstehen.

Das **operative Ergebnis EBITDA** stieg im Jahresvergleich um 3,0% auf 136,1 Mio. € (1-3Q 2019: 132,1 Mio. €). Bereinigt um eine im zweiten Quartal gebuchte Rückstellung für mögliche Gerichtsgebühren (im Zusammenhang mit der Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in der Causa BUWOG) lag das EBITDA mit 161,6 Mio. € um 22,3% über dem Vorjahreswert.

Das kumulierte **Neubewertungsergebnis** der ersten neun Monate in Höhe von –21,5 Mio. € (1-3Q 2019: 193,5 Mio. €) zeigte negative Wertanpassungen, die sich in erster Linie auf unmittelbar von den Folgen der Pandemie betroffene Immobilien mit den Hauptnutzungsarten Hotel und Einzelhandel sowie auf Bestandsgebäude in CEE konzentrierten.

Das **Periodenergebnis** lag in Folge des schwächeren Neubewertungsergebnisses mit 88,0 Mio. € ebenso deutlich unter dem Vorjahreswert (1-3Q 2019: 177,9 Mio. €).

Das **nachhaltige Ergebnis (FFO I)** summierte sich im Berichtszeitraum auf 104,7 Mio. € und lag somit 3,3% über

dem Vorjahreswert von 101,4 Mio. €. Der um den BUWOG-Einmaleffekt bereinigte FFO II (inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern) belief sich auf 120,4 Mio. €, ein Zuwachs zum Vorjahreswert in Höhe von 21,6%.

#### **Bilanzstärke und hohe Liquidität**

CA Immo verfügt weiterhin über eine äußerst robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 47,9%, einem Loan-to-Value-Verhältnis von 32,8% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) und liquiden Mitteln in Höhe von 739,1 Mio. €. Der Substanzwert (EPRA NAV, unverwässert) lag zum Stichtag unverändert zum Jahresende 2019 bei 38,36 € je Aktie.

#### **Erfolgreiche Kapitalrotation mit Portfolioerweiterung in Berlin und Warschau**

Im ersten Halbjahr 2020 haben wir zwei voll vermietete Berliner Bürogebäude neu in unser Bestandsportfolio übernommen: das von CA Immo entwickelte, 14.800 m<sup>2</sup> große MY.B. in der Nähe des Hauptbahnhofs sowie ein rund 10.000 m<sup>2</sup> umfassendes Bürogebäude am südlichen Rand des Potsdamer Platz, das wir Anfang April erworben haben.

Im Oktober konnten wir auch unser Warschauer Portfolio mit dem Ankauf des ebenfalls nahezu voll vermieteten Landmark-Bürogebäudes „Postepu 14“ mit einer vermietbaren Nutzfläche von rund 34.500 m<sup>2</sup> erweitern. Gleichzeitig haben wir unser nicht-strategisches Verkaufsprogramm mit der Veräußerung eines von CA Immo entwickelten Münchner Wohngebäudes fortgesetzt und uns mit dem Verkauf des Bürogebäudes Zagrebtower aus einem weiteren Sekundärmarkt zurückgezogen. Alle Verkäufe erfolgten zu Preisen, die über dem letzten Buchwert lagen – was die Werthaltigkeit unseres Portfolios im gegenwärtigen Marktumfeld unterstreicht. Mit dieser strategischen Kapitalrotation expandieren wir in unseren Kernmärkten, stärken die nachhaltigen Erträge und verbessern unsere Portfolioqualität und Bewirtschaftungseffizienz.

#### **Konstant hohe Vermietungsquote**

Die konzernweite Vermietungsquote stand zum 30.9.2020 mit 95,0% weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. In Summe wurden in den ersten drei Quartalen 2020 mehr als 100.000 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert. Im 3. Quartal konnten u.a. großvolumige Mietverträge im Wiener Bürogebäude ViE (1.250 m<sup>2</sup>) und im Berliner Bürogebäude Am Karlsbad (4.500 m<sup>2</sup>) abgeschlossen werden.

#### **Erfolgreiche Platzierung eines 350 Mio. € Green Bond**

Im Oktober konnten wir an den großen Erfolg der Debut-Emission einer Benchmark-Anleihe im 1. Quartal anknüpfen und einen fix-verzinslichen nicht nachrangigen unbesicherten Green Bond mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem jährlichen Kupon von 1,0% begeben. Die Emission generierte eine starke Nachfrage von über 150 Investoren und war mehr als 5-fach überzeichnet. Der Nettoerlös von ca. 350 Mio. € wird im Wesentlichen der Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden gewidmet.

#### **Hauptversammlung und Dividende**

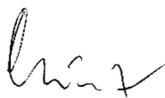
Die 33. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 25. August 2020 als virtuelle Hauptversammlung statt. Neben den ordentlichen Tagesordnungspunkten fanden auch die Beschlussanträge über die Verkleinerung des Aufsichtsrates um ein Mitglied sowie der Dividendenvorschlag in Höhe von 1,0 € je Aktie (11% Erhöhung zur Dividende des Vorjahres) eine große Mehrheit.

#### **Ausblick und Prognose für das Geschäftsjahr 2020**

Dank unserer stabilen und soliden Positionierung erwarten wir weiterhin nur geringfügige bzw. kurzfristige Einbußen durch die Pandemie. Nichtsdestotrotz können wir die vollen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf unser operatives Geschäft nach wie vor nicht abschließend bewerten. Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) liegt unverändert bei > 126 Mio. € (Jahreszielsetzung 2019: > 125 Mio. €).

Wien, 25. November 2020

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 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 starken Verwerfungen ausgesetzt. Aufgrund der erheblichen Maßnahmen, welche getroffen wurden um die Pandemie zu begrenzen, kam es seit Mitte März zu Erholungseffekten an den Märkten. So öffneten die Notenbanken weltweit 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 geringer aus als erhofft. Weiterhin sind die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie mit inzwischen vielerorts verhängten zweiten Lockdowns bisher nicht absehbar.

Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Minus von rund 32% und schloss zum 30. September mit 25,30 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Minus von rund 34%. Der europäische Immobilien-Index EPRA

(exkl. UK) verlor im Vergleichszeitraum rund 18%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo-Aktie am 14. Februar 2020 mit 41,85 €. Das Jahrestief lag am 19. März 2020 bei 20,65 €.

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30. September 2020 auf rund 2,5 Mrd. € (31.12.2019: 3,7 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) erhöhte sich im dritten Quartal 2020 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 39% und lag bei 99,9 Tsd. Stück Aktien versus 71,8 Tsd. Stück im Jahr 2019. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) stieg im Vergleich zum dritten Quartal 2019 ebenfalls um rund 17% und lag bei 2,7 Mio. € (2019: 2,3 Mio. €).

## EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.10.2019 BIS 30.09.2020)

CA Immo-Aktie	-22,63%
ATX	-29,54%
IATX	-31,23%
EPRA Developed Europe (ex UK)	-13,04%

Quelle: Bloomberg

## ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 10.11.2020)

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



## ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von acht Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele liegen in einer Bandbreite von 30,50 € und 49,00 €, der Schätzungsmedian beläuft sich auf 36,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. September 2020 errechnet sich daraus ein Kurspotenzial von rund 30%.

## ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Kepler Cheuvreux	09.11.2020	32,00 €	Buy
Raiffeisen Centrobank	23.09.2020	36,50 €	Buy
Erste Group	18.09.2020	35,50 €	Buy
Baader-Helvea	16.09.2020	34,00 €	Reduce
Wood & Company	10.09.2020	30,50 €	Buy
Deutsche Bank	25.08.2020	43,00 €	Buy
SRC Research	25.08.2020	37,00 €	Buy
HSBC	26.02.2020	49,00 €	Buy
<b>Average</b>		<b>37,19 €</b>	
<b>Median</b>		<b>36,00 €</b>	

## ANLEIHEN &amp; RATING

Zum Bilanzstichtag notierten sechs Unternehmensanleihen von CA Immo im Amtlichen Handel an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Zusätzlich platzierte CA Immo am 20. Oktober 2020 die erste grüne Unternehmensanleihe der Unternehmensgeschichte. 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 Immo's Unternehmensstrategie dar. Sowohl das Baa2 – Rating als auch der stabile Ausblick wurden in einer Credit Opinion am 18. März 2020 bestätigt.

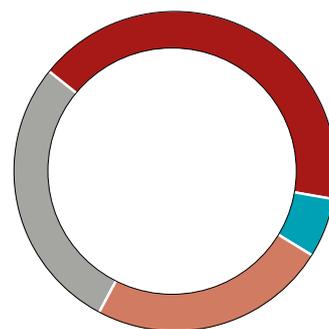
## GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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).

Mit einer Beteiligung von rund 28% (27.443.544 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 BlackRock (rund 4%). Weitere Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Institut. Investoren	42%
Starwood	28%
Private Investoren	24%
Eigene Aktien	6%



## AKTIENKENNZAHLEN

		30.9.2020	31.12.2019
IFRS NAV/ Aktie	€	31,83	31,90
EPRA NAV/ Aktie	€	38,36	38,36
EPRA NNNAV/ Aktie	€	34,44	33,69
Prämie/ Abschlag zu IFRS NAV/ Aktie	%	-20,52	17,39
Prämie/ Abschlag zu EPRA NAV/ Aktie	%	-34,04	-2,38
Prämie/ Abschlag zu EPRA NNNAV/ Aktie	%	-26,54	11,17
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	€	30,95	32,51
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.499,9	3.700,4
Höchstkurs	€	41,85	37,60
Tiefstkurs	€	20,65	27,36
Ultimokurs	€	25,30	37,45

## 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	<a href="mailto:ir@caimmo.com">ir@caimmo.com</a>
Website	<a href="http://www.caimmo.com">www.caimmo.com</a>

**Investor Relations Kontakt:**

Christoph Thurnberger  
 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](mailto:Christoph.Thurnberger@caimmo.com)

Claudia Höbart  
 Head of Corporate Office  
 T: +43 1 532 59 07-502  
 F: +43 1 532 59 07-550  
[Claudia.Hoebart@caimmo.com](mailto:Claudia.Hoebart@caimmo.com)

## FINANZKALENDER 2021

**24. MÄRZ / 25. MÄRZ 2021**

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2020 /  
 BILANZPRESSEKONFERENZ

**26. MAI 2021**

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. QUARTAL 2021

**24. APRIL 2021**

NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE 33. ORDENTLICHE  
 HAUPTVERSAMMLUNG

**25. AUGUST / 26. AUGUST 2021**

VERÖFFENTLICHUNG HALBJAHRESERGEBNIS 2021 /  
 BILANZPRESSEKONFERENZ

**6. MAI 2021**

34. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**24. NOVEMBER 2021**

ZWISCHENBERICHT ZUM 3. QUARTAL 2021

**10. MAI / 11. MAI / 12. MAI 2021**

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

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte Immobilienvermögen weist zum Stichtag 30.9.2020 einen Portfoliowert von 5,2 Mrd. € (31.12.2019: 5,2 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 (85% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (13% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 2% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

### PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IN DEN ERSTEN DREI QUARTALEN 2020

#### Verkäufe

In den ersten neun Monaten wurden konzernweit Verkaufserlöse<sup>1)</sup> in Höhe von 167,5 Mio. € (30.9.2019: 70,7 Mio. €<sup>1)</sup>) erzielt.

Mit dem Ende September fixierten **Verkauf des Bürogebäudes Zagrebtower** hat sich CA Immo aus dem kleinen,

nicht-strategischen Markt Kroatien zurückgezogen. Der Kaufpreis lag 5% über dem Buchwert zum 30. Juni 2020. Der 79 m hohe, voll vermietete Büroturm bietet insgesamt 25.900 m<sup>2</sup> Mietfläche.

Ende Juni wurde das rd. 17.000 m<sup>2</sup> große, von CA Immo entwickelte und im 1. Quartal 2020 fertig gestellte Landmark Building **cube berlin** voll vermietet an den Endinvestor übergeben. CA Immo hatte das direkt am Berliner Hauptbahnhof gelegene Gebäude bereits Ende 2016 im Zuge eines Forward Sale veräußert; der Verkauf ist nun abgeschlossen.

Darüber hinaus wurde ein Wohnbaugrundstück im Zollhafen Mainz verkauft, das Closing erfolgte im Mai.

#### Akquisitionen

Anfang April hat CA Immo das voll vermietete Bürogebäude „Am Karlsbad 11“ am südlichen Ende des Berliner Büroteilmarktes Potsdamer Platz erworben. Das rd. 10.100 m<sup>2</sup> Mietfläche fassende Gebäude verfügt u. a. durch die Lage am U-Bahnhof Gleisdreieck über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das gesamte Stadtgebiet.

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2020

in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>2)</sup>	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>3)</sup>	Immobilienvermögen	Immobilien- vermögen in %
Österreich	530,8	0,0	53,9	584,7	11,2
Deutschland	2.007,2	640,5	34,4	2.682,0	51,5
Tschechien	384,6	25,8	0,0	410,4	7,9
Ungarn	515,9	0,0	0,0	515,9	9,9
Polen	506,4	0,0	0,0	506,4	9,7
Rumänien	391,7	0,0	0,0	391,7	7,5
Sonstige Länder	119,2	0,0	0,0	119,2	2,3
<b>Summe</b>	<b>4.455,8</b>	<b>666,3</b>	<b>88,2</b>	<b>5.210,4</b>	<b>100,0</b>
Anteil am Gesamtportfolio	85%	13%	2%		

<sup>2)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. des im 3.Quartal 2020 in Betrieb und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes NEO (München), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet.

<sup>3)</sup> Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

<sup>1)</sup> Inkl. Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert

BESTANDSIMMOBILIEN<sup>1)</sup>

Das Bestandsportfolio weist per 30.9.2020 einen Bilanzwert von rund 4,5 Mrd. € (31.12.2019: 4,3 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,4 Mio. m<sup>2</sup>. Rund 43% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 45% auf Deutschland und zu 12% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten neun Monaten 2020 Mieterlöse in Höhe von 177,6 Mio. € (30.9.2019: 164,8 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,4%<sup>2)</sup> (31.12.2019: 5,5%<sup>3)</sup>) und ist per 30.9.2020 zu 95,0%<sup>2)</sup> vermietet (31.12.2019: 96,1%<sup>3)</sup>).

In Summe wurden in den ersten drei Quartalen 2020 rd. 108.000 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert. 26% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 74% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

**Projektfertigstellungen**

Im dritten Quartal wurde das von CA Immo entwickelte **Münchener Bürogebäude NEO** in Betrieb und gleichzeitig in den CA Immo-Bestand genommen; erste Mieter sind bereits eingezogen. Die Fertigstellung des gesamten Gebäude-Ausbaus ist für das erste Quartal 2021 geplant.



Urban, grün und hochwertig - das von CA Immo entwickelte Bürogebäude NEO

Im ersten Quartal hat CA Immo das sechsgeschossige, rd. 14.800 m<sup>2</sup> Mietfläche fassende **Bürogebäude MY.B** in der Berliner Europacity fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen. Das Gebäude ist voll vermietet; alle Büromieter sind bereits eingezogen.

## ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.9.2020

	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche <sup>5)</sup> in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	525,4	215.736	89,9	27,9	5,3
Deutschland	1.915,8	399.214	98,5	74,8	3,9
Tschechien	384,6	131.661	97,2	22,0	5,7
Ungarn	515,9	218.621	90,9	34,9	6,8
Polen	480,2	137.194	95,6	30,9	6,4
Rumänien	391,4	164.557	94,9	31,1	8,0
Sonstige Länder	117,7	71.926	94,1	11,3	9,6
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.331,0</b>	<b>1.338.908</b>	<b>95,0</b>	<b>233,0</b>	<b>5,4</b>
Sonstige Bestandsimmobilien <sup>4)</sup>	124,8	17.974			
<b>Gesamtes Bestandsvermögen</b>	<b>4.455,8</b>	<b>1.356.882</b>			

<sup>4)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. des im 3. Quartal 2020 in Betrieb und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes NEO (München), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet.

<sup>5)</sup> Inkl. verpachtete Grundstücke in Österreich (rd. 106.000 m<sup>2</sup>)

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. des im 3. Quartal 2020 in Betrieb und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes NEO (München), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet.

<sup>3)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien sowie der 2018/2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers (Bukarest), ViE (Wien) und MY.O (München), die sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befanden.

## DEUTSCHLAND

### Bestandsportfolio

Per 30.9.2020 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von 2.007,2 Mio. € (31.12.2019: 1.725,5 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 98,5%<sup>1)</sup> (31.12.2019: 98,9%<sup>2)</sup>); die Rendite stand bei 3,9%<sup>1)</sup> (31.12.2019: 3,9%<sup>2)</sup>). 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 58,9 Mio. € generiert (30.9.2019: 49,3 Mio. €).

## ÖSTERREICH

### Bestandsportfolio

Per 30.9.2020 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 530,8 Mio. € (31.12.2019: 572,9 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 89,9%<sup>3)</sup>

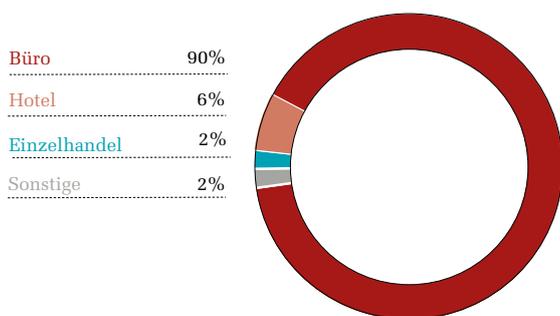
(31.12.2019: 95,1%<sup>4)</sup>). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 22,0 Mio. € (30.9.2019: 21,5 Mio. €); die Rendite stand zum Stichtag bei 5,3%<sup>3)</sup> (31.12.2019: 5,7%<sup>4)</sup>).

## ZENTRAL- UND OSTEUROPA

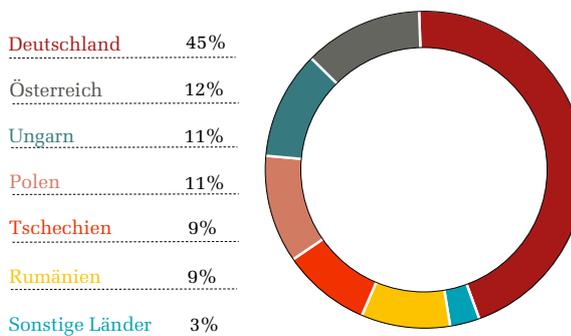
### Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 30.9.2020 bei rd. 1.917,8 Mio. € (31.12.2019: 2.009,6 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 724 Tsd. m<sup>2</sup> erzielte in den ersten neun Monaten 2020 Mieterlöse in Höhe von 96,6 Mio. € (30.9.2019: 94,0 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 94,3% (31.12.2019: 95,0%<sup>5)</sup>), die Rendite stand bei 6,9% (31.12.2019: 6,6%<sup>5)</sup>).

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis 4,5 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH LÄNDERN (Basis: 4,5 Mrd. €)



<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien, exkl. des im 3. Quartal 2020 in Betrieb und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes NEO (München), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet.

<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien; exkl. des Ende 2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes MY.O (München), das sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befand.

<sup>3)</sup> Exkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien.

<sup>4)</sup> Exkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien; exkl. des 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes ViE (Wien), das sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befand.

<sup>5)</sup> Exkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien; exkl. des Ende 2018 in den Bestand übernommenen Bürogebäudes Orhideea Towers (Bukarest), das sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befand.

## IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Vom Immobilienvermögen in Entwicklung mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 700,7 Mio. €<sup>1)</sup> (31.12.2019: 878,5 Mio. €<sup>1)</sup>) entfallen zum Stichtag 96% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 4% auf Osteuropa.

Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Bilanzwert: 674,9 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (360,2 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 314,6 Mio. €.

Ende September hat CA Immo in Kooperation mit der Stadt Frankfurt einen **Architekturwettbewerb für ein CA Immo-Grundstück („Millennium Areal“) im Frankfurter Europaviertel** ausgelobt. Ziel des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Gebäudeensembles mit zwei Hochhäusern und einer Blockrandbebauung mit einer Gesamtbruttogrundfläche von ca. 185.000 m<sup>2</sup>. Das rd. 8.700 m<sup>2</sup> große Wettbewerbsareal liegt in zentraler Lage unweit des Frankfurter Hauptbahnhofs am westlichen Rand des Frankfurter Bankenviertels.

Der zur Entwicklung des Areals zwischen der Stadt Frankfurt und CA Immo abgeschlossene städtebauliche Vertrag sieht für den Standort eine hohe, urbane Nutzungsmischung aus Wohnungen, Büroflächen, Hotel und einer Kindertagesstätte sowie ergänzenden Gastronomie-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitflächen vor.



Der Architekturwettbewerb für das CA Immo-Grundstück (rot markiert) im Frankfurter Europaviertel wurde im September ausgelobt

### PROJEKTE IN UMSETZUNG <sup>2)</sup>

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen <sup>3)</sup>	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Vorverwertungsgrad in % <sup>4)</sup>	Geplante Fertigstellung
<b>Projekte (für eigenen Bestand)</b>								
ZigZag	16,7	3,8	4.695	5,2	Mainz	Büro	0	Q3 2021
ONE	411,9	211,1	68.451	5,6	Frankfurt	Büro	33	Q1 2022
Mississippi House	42,2	25,2	13.736	6,4	Prag	Büro	40	Q3 2021
Missouri Park	22,7	12,9	7.024	6,6	Prag	Büro	0	Q3 2021
Hochhaus am Europaplatz	149,1	102,5	22.948	6,0	Berlin	Büro	100	Q4 2023
Grasblau	67,4	46,8	13.258	8,5	Berlin	Büro	0	Q4 2022
<b>Summe</b>	<b>710,0</b>	<b>402,3</b>	<b>130.112</b>	<b>6,0</b>				

<sup>2)</sup> Exkl. Joint Ventures

<sup>3)</sup> Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 632,0 Mio. €)

<sup>4)</sup> Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vorvermietung

<sup>1)</sup> Inkl. zum Handel oder Verkauf bestimmte Grundstücke und Projekte (kurzfristiges Immobilienvermögen)

Ende Juli fand der **städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb für die Münchner Eggarten-Siedlung** seinen Abschluss. Ausgelobt hatten den Wettbewerb die beiden Grundstückseigentümer CA Immo und Büschl Unternehmensgruppe mit dem Ziel, den Eggarten zu einem zukunftsweisenden und nachhaltigen Modellquartier für genossenschaftlichen Wohnungsbau, Mobilität, Energie und Klimaschutz zu entwickeln. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind nun Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren. Die Fertigstellung der Eggarten-Siedlung wird in Bauabschnitten erfolgen; mit dem Einzug der ersten Bewohner ist frühestens ab 2025 zu rechnen.



Eggarten-Siedlung: Siegerentwurf des landschaftsplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs 2020

Im 1. Halbjahr startete CA Immo in Berlin den **Bau des Bürogebäudes Grasblau** in unmittelbarer Nachbarschaft zum Potsdamer Platz. Das Projekt punktet u. a. mit attraktiver Innenstadtlage – sehr gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung – in Verbindung mit ruhiger und grüner Mikrolage, transparenter Architektur und großzügigen Freiflächen.

Im 2. Quartal haben die Joint Venture-Partner CA Immo und UBM mit dem **Bau des Wohn- und Bürogebäudes Kaufmannshof im Zollhafen Mainz begonnen**. Insgesamt werden 50 hochwertige Wohnungen und rd. 3.100 m<sup>2</sup> Büromietfläche entstehen.

## NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.9.2020 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

### Akquisitionen

Ende Oktober hat CA Immo den Erwerb von Postepu 14, einem **Landmark-Bürogebäude im Warschauer Stadtteil Mokotow**, fixiert; das Closing erfolgte unmittelbar nach dem Vertragsabschluss. Das Objekt hat eine vermietbare Nutzfläche von rund 34.500 m<sup>2</sup> und ist nahezu vollständig an bonitätsstarke Mieter wie AstraZeneca und Samsung Electronics vermietet. Der Kaufpreis beläuft sich auf rund 87 Mio. € bei jährlichen Bruttomieteinnahmen von rund 6,5 Mio. €, was einer Bruttoanfangsrendite von 7,5% entspricht. Die nach hohen internationalen Standards entwickelte und 2015 fertiggestellte Immobilie ist mit dem Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM Excellent ausgezeichnet.

Nach dem Verkauf des Zagrebtower im Oktober 2020 zu einem Aufschlag von 5% auf den Buchwert setzt CA Immo mit dieser Transaktion die strategische Kapitalrotation und Expansion in ihren Kernmärkten fort und stellt damit die Weichen für weiteres Wachstum der nachhaltigen Erträge bei gleichzeitiger Verbesserung der Portfolioqualität. Die Akquisition wird im vierten Quartal 2020 plangemäß zum nachhaltigen Ergebnis (FFO) der CA Immo beitragen.



Seit Ende Oktober Teil des CA Immo Bestandsportfolios: Das Warschauer Bürogebäude Postepu 14

### Verkäufe

Im Oktober hat CA Immo das **Wohngebäude NEO LIVING im Quartier Baumkirchen Mitte** veräußert. Die Gesamtnutzfläche des im September 2020 fertiggestellten Wohngebäudes beträgt rund 5.200 m<sup>2</sup>. NEO LIVING ist Teil des von der CA Immo entwickelten Gebäude-Ensembles NEO, das neben dem Wohnbereich noch über einen Hotel- und Büroturm verfügt. Das im September 2020 fertiggestellte Objekt umfasst 50 hochwertige Mietwohnungen. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich zudem drei Gewerbeeinheiten.

## ERGEBNISSE

### Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2020 einen soliden Zuwachs der Mieterlöse um 7,7% auf 177,6 Mio. € (1-3Q 2019: 164,8 Mio. €). Diese positive Entwicklung steht – neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Bestandsportfolios mit einer hohen Vermietungsquote – in Zusammenhang mit dem organischen Portfoliowachstum der letzten Monate. Mit den Objekten MY.O (München) sowie MY.B und Bürogebäude Kunstcampus (beide Berlin) wurden drei hochwertige Büroimmobilien fertiggestellt und in das Bestandsportfolio übernommen.

Darüber hinaus leisteten höhere Vermietungsquoten in den ebenfalls erfolgreich entwickelten Bürogebäuden Orhideea Towers (Bukarest) und ViE (Wien) sowie in den angekauften Bürogebäuden Warsaw Spire C (Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) einen positiven Beitrag zum Mietwachstum im Jahresvergleich. Den organisch wertmäßig größten Zuwachs generierte eine im Jahr 2019 abgeschlossene Neuvermietung im Wiener Portfolio.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf –18,1 Mio. € (1-3Q 2019: –20,4 Mio. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Quartalen auf 159,5 Mio. € (1-3Q 2019: 144,4 Mio. €), ein Zuwachs von 10,5% im Jahresvergleich. Die Covid-19-Pandemie hat bis zum Stichtag 30.09.2020 das Nettomietergebnis mit –3,2 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. Demgegenüber wurde in Zusammenhang mit einem zugunsten der CA Immo Gruppe entschiedenen Verfahren über die Entrichtung von Gebäudesteuern ein positiver Effekt in Höhe von 3,7 Mio. € (Auflösung von Rückstellungen für immobilienbezogene Steuern) im zweiten Quartal verbucht.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 89,8% über dem Niveau des Vorjahreswerts von 87,6%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten neun Monaten bei –1,7 Mio. € (1-3Q 2019: –2,4 Mio. €). Umsatzerlöse

aus Dienstleistungen beliefen sich auf 5,9 Mio. € und lagen damit etwas unter dem Niveau des Vorjahres (1-3Q 2019: 6,6 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 6,1 Mio. € (1-3Q 2019: –1,6 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.09.2020 auf 24,9 Mio. € (1-3Q 2019: 16,3 Mio. €). Der wertmäßig größte Beitrag wurde durch den Verkauf des Bürogebäudes Cube in Berlin generiert.

### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten neun Monaten mit –59,4 Mio. € 87,9% über dem Vorjahresniveau (1-3Q 2019: –31,6 Mio. €). Der Wert beinhaltet mögliche Gerichtsgebühren für die von CA Immo im zweiten Quartal 2020 im Zusammenhang mit der im Jahr 2004 abgeschlossenen Privatisierung der Bundeswohnbau-Gesellschaften (BUWOG) eingebrachten Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten. Bereinigt um diesen Einmaleffekt in Höhe von rund 25,5 Mio. € lagen die indirekten Aufwendungen mit 33,9 Mio. € 7,3% über dem Vorjahreswert. Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,8 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahreswert 2019 von 0,4 Mio. €.

### Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 3,0% auf 136,1 Mio. € (1-3Q 2019: 132,1 Mio. €). Das um den BUWOG - Einmaleffekt bereinigte EBITDA belief sich auf 161,6 Mio. €, ein Zuwachs von 22,3% zum Vorjahreswert.

### Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten neun Monaten auf 91,9 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –113,4 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis bei –21,5 Mio. € zum Stichtag und fiel damit deutlich schwächer aus verglichen mit dem Referenzwert des Vorjahres

(1-3Q 2019: 193,5 Mio. €). Eine Erhöhung der Marktwerte in Deutschland resultiert im Wesentlichen aus objektspezifischen Veränderungen (z.B. Erlangung von Planungssicherheit für Projekte bzw. Bodenwerterhöhungen) sowie Veränderungen der Markttrenditen bei Büroobjekten, welche Reduktionen von Marktwerten bei Hotel- und Einzelhandelsimmobilien überkompensiert haben. In Osteuropa wurde aufgrund von Marktveränderungen (Anstieg Markttrenditen) überwiegend eine Reduktion von Marktwerten festgestellt, wobei jedoch bei einzelnen Immobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren auch Marktwertsteigerungen beobachtet wurden. Während in Österreich Marktwertreduktionen von Hotel- und Einzelhandelsimmobilien verbucht wurden, führte der Verkaufsprozess von nicht-strategischen Immobilien außerhalb der Kernstadt Wien zu deutlich positiven Bewertungseffekten.

#### **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 1,9 Mio. € (1-3Q 2019: 3,2 Mio. €).

#### **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)**

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 110,7 Mio. € –66,0% unter dem Vorjahresergebnis (1-3Q 2019: 325,2 Mio. €), im Wesentlichen bedingt durch das schwächere Neubewertungsergebnis.

#### **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten drei Quartalen auf 9,7 Mio. € (1-3Q 2019: –77,4 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses belief sich auf –29,7 Mio. € und lag damit –7,6% unter dem Vorjahreswert 2019. Diese Ergebnisposition beinhaltet einen im zweiten Quartal gebuchten 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 Zinsderivatgeschäften beinhaltet unbare Bewertungseffekte in Zusammenhang mit der Wandelanleihe (56,2 Mio. €) sowie mit Zinsabsicherungen und belief sich in Summe auf 44,9 Mio. € (1-3Q 2019: –52,9 Mio. €). Die im Jahr 2017 emittierte Wandelschuldverschreibung 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.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit –2,4 Mio. € unter dem Referenzwert der Vorperiode (1-3Q 2019: 10,3 Mio. €). Der Vorjahreswert in Höhe von 10,3 Mio. € inkludierte die Dividende aus der Beteiligung an der Immofinanz (4,3 Mio. €), die im vierten Quartal 2019 erfolgreich verkauft wurde. Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Sonstiges Finanzergebnis sowie Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –5,5 Mio. € (1-3Q 2019: –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 120,4 Mio. € und lag damit bedingt durch das schwächere Neubewertungsergebnis deutlich unter dem Vorjahreswert in Höhe von 247,8 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –32,4 Mio. € (1-3Q 2019: –69,9 Mio. €).

#### **Periodenergebnis**

Das Periodenergebnis lag mit 88,0 Mio. € ebenso deutlich unter dem Vorjahreswert (1-3Q 2019: 177,9 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,95€ (1-3Q 2019: 1,91€ je Aktie).

**FFO – Funds from Operations**

In den ersten neun Monaten des Jahres 2020 wurde ein FFO I in Höhe von 104,7 Mio. € generiert, der 3,3% über dem Vorjahreswert von 101,4 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 betrafen in den ersten drei Quartalen 2020 in erster Linie Aufwendungen im Zusammenhang mit Immobilienentwicklungen (1,1 Mio. €), Finanzierungsaufwände (–1,1 Mio. €), operative Aufwendungen (–3,7 Mio. €) sowie administrative Aufwendungen (26,5 Mio. € inkl. Aufwendungen in Zusammenhang mit der von der CA Immo im zweiten Quartal eingebrachten Schadenersatzklage rund um die Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften in Höhe von rund 25,5 Mio. €). FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,13 € und lag damit 3,3% über dem Vorjahreswert (1-3Q 2019: 1,09 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 94,9 Mio. €, –4,2% unter dem Wert 2019 in Höhe von 99,0 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei 1,02 € (1-3Q 2019: 1,06 € je Aktie).

Der um den BUWOG-Einmaleffekt bereinigte FFO II belief sich auf 120,4 Mio. €, ein Zuwachs zum Vorjahreswert in Höhe von 21,6% (FFO II bereinigt je Aktie: 1,29 €).

**FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)**

Mio. €	1.1.- 30.9.2020	1.1.- 30.9.2019
Nettomietergebnis (NRI)	159,5	144,4
Erlöse aus Dienstleistungen	5,9	6,6
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–1,7	–2,4
Sonstige betriebliche Erträge	0,8	0,4
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	5,1	4,6
Indirekte Aufwendungen	–59,4	–31,6
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen <sup>1)</sup>	4,6	4,6
Finanzierungsaufwand	–29,7	–32,2
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2,4	8,7
Sonstige Anpassungen <sup>2)</sup>	22,2	2,8
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>104,7</b>	<b>101,4</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	6,1	–1,6
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	24,9	16,3
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,1	–0,5
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3,3	7,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	34,4	21,8
Sonstiges Finanzergebnis	–5,1	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	–15,8	–15,5
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–0,6	–1,1
Sonstige Anpassungen	–22,7	–27,4
Sonstige Anpassungen FFO II <sup>3)</sup>	0,0	19,8
<b>FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)</b>	<b>94,9</b>	<b>99,0</b>

<sup>1)</sup> Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

<sup>2)</sup> Bereinigung um sonstige nicht nachhaltige Ergebnisse

<sup>3)</sup> Steuern in Zusammenhang mit Verkauf Tower 185

**Bilanz – Aktivseite**

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.260,6 Mio. € auf (85,1% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.442,4 Mio. € (31.12.2019: 4.292,9 Mio. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.09.2020 bei 666,3 Mio. € (31.12.2019: 817,1 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.210,4 Mio. € (31.12.2019: 5.186,4 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 62,7 Mio. € belief (31.12.2019: 67,8 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 739,1 Mio. € (31.12.2019: 439,1 Mio. €). Dieser signifikante Zuwachs reflektiert unter anderem einen Teil der Nettoerlöse in Höhe von rund 400 Mio. € aus der im ersten Quartal durchgeführten Kapitalmarkttransaktion der CA Immo.

Im Januar 2020 hat CA Immo den Eurobond-Markt zum ersten Mal genutzt und erfolgreich eine 500 Mio. € fix-verzinsliche nicht nachrangige unbesicherte Benchmark-Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875% begeben. In diesem Zusammenhang hatte die Gesellschaft gleichzeitig beschlossen, die Inhaber ihrer nachstehend angeführten ausstehenden Schuldverschreibungen einzuladen, der Gesellschaft Angebote zum Rückkauf der ausstehenden Schuldverschreibungen 2021 (140 Mio. €, 1,875%), 2022 (175 Mio. €, 2,750%) und 2023 (150 Mio. €, 2,750%) gegen Barzahlung zu unterbreiten. Ein angebotener Gesamtnennbetrag im Ausmaß von rund 99 Mio. € wurde angenommen und somit zurückgekauft.

**Bilanz – Passivseite****Eigenkapital**

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 5,0% auf 6.183,2 Mio. € (31.12.2019: 5.888,7 Mio. €). Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.961,2 Mio. € (31.12.2019: 2.968,0 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 47,9% unverändert solide dar (31.12.2019: 50,4%).

**Verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.448,6 Mio. € (31.12.2019: 2.097,3 Mio. €). Die Steigerung steht in Zusammenhang mit der oben erwähnten Benchmark-Anleihe. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende September 2020 bei 1.707,8 Mio. € (31.12.2019: 1.656,3 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf EUR.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.09.2020 32,8% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 31,9% zu Jahresbeginn. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 57,7 % (31.12.2019: 55,8%).

### Net Asset Value

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 30.09.2020 bei 2.961,2 Mio. € (31,83 € je Aktie, unverwässert) und reduzierte sich damit um –0,2% im Vergleich zum Endjahreswert 2019 von 2.967,9 Mio. € (31,90 € je Aktie). Diese Entwicklung reflektiert unter anderem die Ausschüttung der Dividende in Höhe von 93,0 Mio. € im August 2020.

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA, neu publizierter Best Practice Recommendation Leitfaden noch nicht angewandt) dargestellt. Der EPRA NAV (unverwässert) lag zum Stichtag bei 38,36 € je Aktie (31.12.2019: 38,36 € je Aktie). Der

EPRA NNNAV (unverwässert) je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 30.09.2020 auf 34,44 € je Aktie (31.12.2019: 33,69 € je Aktie). Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 93.028.299 Stück (31.12.2019: 93.028.299).

Ein potenzieller Verwässerungseffekt der begebenen Wandelanleihe des Konzerns (200 Mio. €) wurde bei der Berechnung des Net Asset Values berücksichtigt. Der Wandlungspreis der Wandelanleihe stand zum 30.09.2020 bei 29,77 €, verglichen mit dem Aktienkurs von 25,30 €. Eine Wandlung zu diesem Wandlungspreis würde die Anzahl der ausstehenden Aktien im Ausmaß von rund 6,6 Mio. erhöhen.

### SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	30.09.2020 verwässert	30.09.2020 unverwässert	31.12.2019 unverwässert
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2.961,1</b>	<b>2.961,1</b>	<b>2.967,9</b>
Optionsausübungen	170,0	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>3.131,1</b>	<b>2.961,1</b>	<b>2.967,9</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>31,39</b>	<b>31,83</b>	<b>31,90</b>
Wertanpassung für <sup>1)</sup>			
- Selbst genutzte Immobilien	9,4	9,4	7,5
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	128,1	128,1	127,3
- Finanzinstrumente	1,5	1,5	0,0
Latente Steuern	468,2	468,2	466,1
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>3.738,3</b>	<b>3.568,3</b>	<b>3.568,9</b>
<b>EPRA NAV je Aktie in €</b>	<b>37,48</b>	<b>38,36</b>	<b>38,36</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-1,5	-1,5	0,0
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-2,1	-10,0	-99,6
Latente Steuern	-354,3	-352,9	-335,3
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3.380,5</b>	<b>3.203,9</b>	<b>3.133,9</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>33,89</b>	<b>34,44</b>	<b>33,69</b>
Aktienkurs (Stichtag)	25,30	25,30	37,45
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	99.747.036	93.028.299	93.028.299

<sup>1)</sup> Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

## 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 Ausbruch der Covid-19 Pandemie hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinflusst. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität ab dem 2. Quartal 2020 in vielen Sektoren stark beeinträchtigt. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Immobilienmärkte sind weiterhin höchst ungewiss. Die Pandemie hat Europa weiterhin fest im Griff. Praktisch überall in Europa schnellten die Corona-Zahlen im 3. Quartal 2020 hoch. Die Länder reagieren darauf erneut mit weiterreichenden Einschränkungen. Erneute Lockdowns lassen die europäische Wirtschaft voraussichtlich stärker einbrechen, als noch Mitte des Jahres erwartet.

Die Lage für Immobilieninvestitionen hat sich im 3. Quartal dahingehend verbessert, dass Investoren Assets mit einer nachhaltigen „Long-Income-Strategie“ nachfragen. Insofern kam es zu keinem von vielen Marktakteuren befürchteten gänzlichen Einbruch des Immobilieninvestmentmarktes. Transaktionen finden – wenngleich auf niedrigem Niveau – nahezu in allen Assetklassen statt. Bei Transaktionen stehen ein stabiler Cash-flow und gute Lagen im Vordergrund, während die Risikoauflage für weniger attraktive Investments gewachsen sind.

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 sind von Land zu Land unterschiedlich. Während es in Österreich unter gewissen Voraussetzungen gesetzlich möglich ist, Mietzahlungen aufgrund staatlicher Sperren zu stoppen, besteht in anderen Ländern die Verpflichtung zur Mietzahlung grundsätzlich fort. Inwieweit die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19 Pandemie zur Insolvenz einzelner Mieter und damit zu einem Anstieg der

Leerstände führen werden, lässt sich nach wie vor noch nicht abschätzen und hängt weitgehend von der Dauer der Krise ab.

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 nun sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, ist 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 in den ersten neun Monaten deutlich rückläufigen Büroflächenumsätze bis zum Jahresende tatsächlich entwickeln werden. Zudem ist 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 von Covid-19 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 im 2. Quartal 2020, wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 30. September 2020 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des 1. Halbjahres fortgeschrieben bzw. angepasst.

In Deutschland resultiert die Erhöhung der Marktwerte im Wesentlichen aus der Aktivierung von erbrachten Planungs- und Bauleistungen. Die weiterhin bestehenden Unsicherheiten im Hotelsektor, wurden durch Fortschreibung der zum 1. Halbjahr zusätzlich angesetzten mietfreien Zeiten berücksichtigt. Darüber hinaus wurde bei der als Finanzinvestition gehaltenen Einzelhandelsimmobilie „Skyline Plaza“ in Frankfurt (Anteil 10%) eine Marktwertreduktion festgestellt.

In Osteuropa resultierten vereinzelte Änderungen der Marktwerte aus objektspezifischen Faktoren, dem Vorliegen von Kaufpreisangeboten bzw. Aktivierungen.

In Österreich kam es durch Kaufvertragsabschlüsse bzw. Aktivierungen vereinzelt zu Marktwert erhöhungen. Die Marktwerte der Hotelimmobilien wurden unter Beachtung der weiterhin bestehenden Unsicherheiten – analog zu den Hotelimmobilien in Deutschland – mit den zum 1. Halbjahr zusätzlich angesetzten mietfreien Zeiten fortgeschrieben.

Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Umstände sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist.

Die für die Bewertung von Projektentwicklungen angewendete Residualwertmethode reagiert selbst unter normalen Marktbedingungen sehr empfindlich auf Änderungen wichtigster Parameter. Hier können sich bereits kleinere Änderungen der Variablen (wie z.B. Zeitpunkt der Erschließung, Finanzierungs-/Baukosten und Verkaufsquoten) unverhältnismäßig stark auf den Grundstückswert auswirken. Folglich ist unter den gegenwärtigen außerordentlichen 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 die unter normalen Umständen der Fall wäre.



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. -3. Quartal 2020	1. -3. Quartal 2019	3. Quartal 2020	3. Quartal 2019
Mieterlöse	177.557	164.815	59.441	53.378
Weiterverrechnete Betriebskosten	39.365	38.504	12.914	12.351
Betriebskostenaufwand	-42.836	-41.577	-13.783	-13.451
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-14.603	-17.361	-4.947	-3.991
<b>Nettomietsergebnis</b>	<b>159.482</b>	<b>144.381</b>	<b>53.625</b>	<b>48.287</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>-1.733</b>	<b>-2.429</b>	<b>-704</b>	<b>-352</b>
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	40.360	12.178	1.947	2.621
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-34.251	-13.728	-1.617	-2.182
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>6.109</b>	<b>-1.550</b>	<b>329</b>	<b>439</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>24.854</b>	<b>16.268</b>	<b>643</b>	<b>7.746</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	5.948	6.617	1.694	2.352
Indirekte Aufwendungen	-59.385	-31.604	-9.969	-9.260
Sonstige betriebliche Erträge	840	447	212	197
<b>EBITDA</b>	<b>136.115</b>	<b>132.130</b>	<b>45.831</b>	<b>49.409</b>
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-5.520	-3.456	-1.286	-1.230
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-351	-73	5	0
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>-5.871</b>	<b>-3.529</b>	<b>-1.281</b>	<b>-1.230</b>
Neubewertungsgewinn	91.932	203.579	15.574	81.913
Neubewertungsverlust	-113.401	-10.127	-10.030	-3.275
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>-21.469</b>	<b>193.451</b>	<b>5.544</b>	<b>78.637</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	1.917	3.153	-151	2.552
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>110.692</b>	<b>325.205</b>	<b>49.944</b>	<b>129.369</b>
Finanzierungsaufwand	-29.729	-32.172	-11.664	-11.624
Sonstiges Finanzergebnis	-5.067	0	0	0
Kursdifferenzen	1.983	442	251	935
Ergebnis aus Derivaten	44.893	-52.937	13.122	-12.860
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-2.402	10.268	-1.052	2.057
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-2.967	0	-4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>9.679</b>	<b>-77.366</b>	<b>658</b>	<b>-21.496</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>120.371</b>	<b>247.839</b>	<b>50.602</b>	<b>107.873</b>
Tatsächliche Ertragsteuer	-15.824	-15.473	-3.719	-7.082
Latente Steuern	-16.544	-54.436	-3.557	-26.148
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-32.367</b>	<b>-69.909</b>	<b>-7.276</b>	<b>-33.230</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>88.004</b>	<b>177.930</b>	<b>43.326</b>	<b>74.643</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	4	3	0	1
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>88.000</b>	<b>177.927</b>	<b>43.326</b>	<b>74.642</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>	<b>€0,95</b>	<b>€1,91</b>	<b>€0,47</b>	<b>€0,80</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert)</b>	<b>€0,49</b>	<b>€1,91</b>	<b>€0,33</b>	<b>€0,80</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. -3. Quartal 2020	1. -3. Quartal 2019	3. Quartal 2020	3. Quartal 2019
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>88.004</b>	<b>177.930</b>	<b>43.326</b>	<b>74.643</b>
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	-2.148	0	-2.148	0
Währungsdifferenzen	-121	-38	-31	-35
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	686	0	686	0
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>-1.583</b>	<b>-38</b>	<b>-1.493</b>	<b>-35</b>
Neubewertung Wertpapiere	0	23.383	0	12.272
Neubewertung IAS 19	-258	-1.356	0	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	82	-1.029	0	-767
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>-176</b>	<b>20.998</b>	<b>0</b>	<b>11.505</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>-1.759</b>	<b>20.961</b>	<b>-1.493</b>	<b>11.469</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>86.245</b>	<b>198.891</b>	<b>41.832</b>	<b>86.113</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	4	3	0	1
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>86.241</b>	<b>198.888</b>	<b>41.832</b>	<b>86.111</b>



## KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2020	31.12.2019
<b>VERMÖGEN</b>		
Bestandsimmobilien	4.442.360	4.292.893
Immobilienvermögen in Entwicklung	666.338	817.107
Selbst genutzte Immobilien	13.424	15.030
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.718	7.768
Immaterielle Vermögenswerte	2.903	5.169
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	62.694	67.755
Übrige Vermögenswerte	62.602	83.667
Aktive latente Steuern	2.591	1.810
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>5.260.630</b>	<b>5.291.199</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	85,1%	89,9%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	53.860	0
Zum Handel bestimmte Immobilien	34.371	61.340
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	79.556	73.814
Ertragsteuerforderungen	15.659	23.198
Liquide Mittel	739.075	439.139
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>922.521</b>	<b>597.491</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>6.183.151</b>	<b>5.888.690</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	791.372	791.372
Sonstige Rücklagen	-5.154	-3.396
Einbehaltene Ergebnisse	1.456.542	1.461.571
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>2.961.097</b>	<b>2.967.884</b>
Nicht beherrschende Anteile	88	84
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.961.184</b>	<b>2.967.968</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	47,9%	50,4%
Rückstellungen	38.657	34.571
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.278.385	1.850.864
Sonstige Verbindlichkeiten	85.496	129.561
Passive latente Steuern	473.601	473.010
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>2.876.140</b>	<b>2.488.006</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	15.903	22.867
Rückstellungen	110.812	109.297
Verzinsliche Verbindlichkeiten	170.206	246.478
Sonstige Verbindlichkeiten	48.906	54.073
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>345.827</b>	<b>432.716</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>6.183.151</b>	<b>5.888.690</b>

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. -3. Quartal 2020	1. - 3. Quartal 2019 angepasst
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	120.371	247.839
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	17.195	-194.489
Abschreibungen und Wertänderungen	5.871	3.529
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-24.820	-16.254
Finanzierungsaufwand, sonstiges Finanzergebnis und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	37.198	21.904
Kursdifferenzen	-1.983	-442
Ergebnis aus Derivaten	-44.893	52.937
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	-1.917	-186
Sonstige unbare Aufwendungen	25.475	0
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-3.096	-15.612
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-11.492	-456
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	5.671	651
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>123.577</b>	<b>99.420</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	27.681	-12.923
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.206	7.306
Rückstellungen	-10.644	-3.652
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.061	-2.535
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>24.183</b>	<b>-11.805</b>
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>147.760</b>	<b>87.616</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-254.562	-151.700
Erwerb von Gesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 25 Tsd. € (2019: 0 Tsd. €)	38	-2.331
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-1.624	-1.799
Veräußerung von Wertpapieren	0	23.374
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	-2.024	22.923
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 4.817 Tsd. € (2019: 1.007 Tsd. €)	129.670	17.283
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	0	-10
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen (inkl. an diese Gesellschaften gewährte Ausleihungen)	580	6.456
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-2.445	-650
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	100
Tilgung von Finanzvermögen	0	9
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-9.761	-20.408
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	6.384	24.282
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-3.577	-3.989
Gezahlte Negativzinsen	-1.083	-602
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	22	1.157
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-138.382</b>	<b>-85.904</b>

Tsd. €	1. -3. Quartal 2020	1. - 3. Quartal 2019 angepasst
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Geldzufluss aus Darlehen	86.317	115.387
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	492.365	0
Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	-103.380	0
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	0	-70
Ausschüttung an Aktionäre	-93.028	-83.725
Ausschüttung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	0	-129
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-59.097	-25.274
Übrige gezahlte Zinsen	-30.869	-29.072
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>292.307</b>	<b>-22.884</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>301.685</b>	<b>-21.172</b>
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	439.391	374.519
Fremdwährungskursänderungen	-1.452	-1.025
<b>Fonds der liquiden Mittel 30.9.</b>	<b>739.625</b>	<b>352.323</b>
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-550	-259
<b>Liquide Mittel 30.9. (Bilanz)</b>	<b>739.075</b>	<b>352.064</b>

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt in den ersten drei Quartalen 2020 -45.937 Tsd. € (1.-3. Quartal 2019: -33.518 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1.-3. Quartal 2020 -12.857 Tsd. € (1.-3. Quartal 2019: -36.020 Tsd. €).

Die CA Immo Gruppe stellt ab 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 Jahres 2019.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2019</b>	<b>718.337</b>	<b>885.607</b>	<b>-95.775</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0	0
Nachträgliche Anschaffungskosten für Erwerb Anteile im Fremdbesitz	0	1.540	0
<b>Stand am 30.9.2019</b>	<b>718.337</b>	<b>887.147</b>	<b>-95.775</b>
<b>Stand am 1.1.2020</b>	<b>718.337</b>	<b>887.147</b>	<b>-95.775</b>
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
<b>Stand am 30.9.2020</b>	<b>718.337</b>	<b>887.147</b>	<b>-95.775</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>1.118.663</b>	<b>0</b>	<b>12.804</b>	<b>2.639.635</b>	<b>62</b>	<b>2.639.697</b>
0	0	-38	-38	0	-38
0	0	21.921	21.921	0	21.921
0	0	-923	-923	0	-923
177.927	0	0	177.927	3	177.930
<b>177.927</b>	<b>0</b>	<b>20.961</b>	<b>198.888</b>	<b>3</b>	<b>198.891</b>
-83.725	0	0	-83.725	0	-83.725
5.138	0	-5.138	0	0	0
0	0	0	1.540	0	1.540
<b>1.218.003</b>	<b>0</b>	<b>28.626</b>	<b>2.756.337</b>	<b>65</b>	<b>2.756.402</b>
<b>1.461.571</b>	<b>0</b>	<b>-3.396</b>	<b>2.967.884</b>	<b>84</b>	<b>2.967.968</b>
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
<b>88.000</b>	<b>-1.462</b>	<b>-297</b>	<b>86.241</b>	<b>4</b>	<b>86.245</b>
-93.028	0	0	-93.028	0	-93.028
<b>1.456.542</b>	<b>-1.462</b>	<b>-3.692</b>	<b>2.961.097</b>	<b>88</b>	<b>2.961.184</b>



## KONTAKT

### CA Immobilien Anlagen AG

Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Tel +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-510  
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  
Fax +43 1 532 59 07-550  
ir@caimmo.com

### Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck  
Jasmin Eichtinger  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-550  
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.

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

## IMPRESSUM

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

