



URBAN
BENCHMARKS.

ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 31. MÄRZ 2020

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.3.2020	1.1.-31.3.2019
Mieterlöse	Mio. €	62,4	58,3
Nettomietergebnis	Mio. €	49,6	46,7
EBITDA	Mio. €	38,8	38,1
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	26,1	53,5
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	46,6	13,7
Konzernergebnis	Mio. €	33,5	5,4
Operativer Cash-flow	Mio. €	34,1	27,6
Investitionen	Mio. €	71,0	50,7
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	30,0	29,6
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	15,9	25,1

BILANZKENNZAHLEN

		31.3.2020	31.12.2019
Gesamtvermögen	Mio. €	6.312,6	5.888,7
Eigenkapital	Mio. €	3.001,3	2.968,0
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.506,7	2.097,3
Nettoverschuldung	Mio. €	1.704,5	1.656,3
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	3.612,6	3.569,1
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	3.247,2	3.134,2
Gearing (net)	%	56,8	55,8
Eigenkapitalquote	%	47,5	50,4
LTV (Brutto)	%	47,8	40,4
LTV (Netto)	%	32,5	31,9

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.3.2020	31.12.2019
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ²⁾	m ²	1.635.443	1.600.522
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	5.245,8	5.186,4
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,4 ³⁾	5,5 ⁴⁾
Wirtschaftl. Vermietungsgrad	%	95,2 ³⁾	96,1 ⁴⁾

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-31.3.2020	1.1.-31.3.2019
Mieterlöse/ Aktie	€	0,67	0,63
Operativer Cash Flow/ Aktie	€	0,36	0,30
Ergebnis/ Aktie	€	0,36	0,06
Ergebnis/ Aktie (verwässert)	€	0,03	0,06
FFO I/ Aktie	€	0,32	0,32
FFO II/ Aktie	€	0,17	0,27
		31.3.2020	31.12.2019
IFRS NAV/ Aktie	€	32,26	31,90
EPRA NAV/ Aktie	€	38,83	38,37
EPRA NNNAV/ Aktie	€	34,91	33,69
Prämie/ Abschlag zu IFRS NAV/ Aktie	%	-4,84	17,39

AKTIEN

		31.3.2020	31.12.2019
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	€	36,31	32,51
Ultimokurs	€	30,70	37,45
Höchstkurs	€	41,85	37,60
Tiefstkurs	€	20,65	27,36

¹⁾ Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert) ²⁾ Inkl. verpachtete Grundstücke und vermietbare Freiflächen ³⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien sowie der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Cube (Berlin) und MY.O (München), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden ⁴⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien sowie der 2018/2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhidea Towers (Bukarest), ViE (Wien) und MY.O (München), die sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befanden

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,

das erste Quartal eines Jahres ist in der Regel wenig ereignisreich – der Transaktionsmarkt läuft oftmals erst an, auch große Vermietungen werden eher im weiteren Jahresverlauf fixiert. Die COVID-19-Pandemie hat diese Tendenz noch verstärkt: Die Immobilienmärkte halten inne, die Marktteilnehmer versuchen, die Auswirkungen auf ihr Geschäft auszuloten, Investitionsentscheidungen werden vertagt.

Wir haben die vergangenen Wochen vor allem dazu genutzt, Gespräche mit unseren Mietern zu führen mit dem Ziel, vor allem mit den Unternehmen, die besonders von der COVID-19-Krise belastet sind, individuelle Lösungen im Sinne einer langfristigen partnerschaftlichen Zusammenarbeit zu finden.

Die **Ergebnisse des ersten Quartals** sind von der Pandemie kaum belastet. Zwar reflektiert das negative Neubewertungsergebnis unseres Immobilienbestands den aktuellen wirtschaftlichen Ausnahmezustand, dieses konnte aber durch sonstige positive Ergebnisbeiträge mehr als kompensiert werden.

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2020 einen soliden Zuwachs der **Mieterlöse** um 7,2% auf 62,4 Mio. € (2019: 58,3 Mio.) Diese positive Entwicklung

steht – neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Bestandsportfolios mit einer hohen Vermietungsquote – vor allem in Zusammenhang mit dem organischen Portfoliowachstum der vergangenen Monate.

Während das operative Ergebnis **EBITDA** mit 38,8 Mio. € im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres im Wesentlichen stabil blieb, war das **Neubewertungsergebnis** – bedingt durch die aktuelle wirtschaftliche Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie – von negativen Wertanpassungen geprägt, die sich auf unmittelbar betroffene Immobilien mit den Hauptnutzungsarten Hotel sowie Einzelhandel konzentrierten. Dies führt zu einem Rückgang des **EBIT** auf 26,1 Mio. € (2019: 53,5 Mio. €). Ein im Jahresvergleich deutlich verbessertes Finanzergebnis, im Wesentlichen bedingt durch einen positiven Bewertungseffekt im Zusammenhang mit der Wandelanleihe des Unternehmens, führte jedoch zu einem **signifikant gestiegenen Periodenergebnis** von 33,5 Mio € (2019: 5,4 Mio. €).

Unser **nachhaltiges Ergebnis (FFO I)** lag nach den ersten drei Monaten mit 30,0 Mio. € knapp über dem Wert der Referenzperiode des Vorjahres.

Starke Bilanz mit hoher Liquidität

CA Immo verfügt über eine äußerst robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 47,5% und einem Loan-to-

Value-Verhältnis von 32,5% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns). Das Investment Grade Rating der CA Immo (Baa2 mit stabilem Ausblick) wurde zuletzt am 18. März 2020 von Moody's bestätigt.

Der **Bestand an liquiden Mitteln** summierte sich zum Bilanzstichtag auf 800,3 Mio. € (31.12.2019: 439,1 Mio. €). Dieser signifikante Zuwachs reflektiert die Nettoerlöse (nach Rückkauf von bestehenden Unternehmensanleihen) in Höhe von rund 400 Mio. € aus der im Januar 2020 erfolgreich emittierten 500 Mio. € fix-verzinslichen nicht nachrangigen unbesicherten Benchmark-Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875%.

Kontinuierliches Portfoliowachstum

Auch im ersten Quartal 2020 konnten wir mit der **Fertigstellung des Projektes MY.B. in Berlin** ein hochwertiges und voll vermietetes Bürogebäude in das Bestandsportfolio integrieren. Der Wert des Bestandsportfolios hat sich als Folge des organischen Wachstums über das erste Quartal auf 4,5 Mrd. € erhöht (31.12.2019: 4,3 Mrd. €). Die konzernweite **Vermietungsquote** stand zum Stichtag bei 95,2% und damit weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Zusätzlich zum Gebäudebestand, der rund 87% des Gesamtportfolios ausmacht, verfügen wir per Ende März 2020 über ein Immobilienvermögen in Entwicklung mit einem Bilanzwert von rd. 683 Mio. € (dies enthält Grundstücksreserven sowie Projekte im Bau inkl. zum Handel bzw. Verkauf vorgesehene Liegenschaften). Der Wert des gesamten Immobilienvermögens lag zum Stichtag unverändert bei 5,2 Mrd. €, wovon rund 51% auf den größten Einzelmarkt Deutschland entfallen.

Darüber hinaus haben wir Anfang April das voll vermietete Bürogebäude „Am Karlsbad 11“ am südlichen Rand des Potsdamer Platz erworben. Das Gebäude mit rund 10.000 m² verfügt über eine exzellente Lage und stellt eine gute Ergänzung zu den bestehenden Bestandsobjekten der CA Immo in unmittelbarer Nähe dar. Diese Akquisition wird dazu beitragen, unsere Mieterträge langfristig zu stärken.

Verschiebung der Hauptversammlung auf 25. August 2020 – Dividenden-Beschlussvorschlag unverändert

Angesichts der Covid-19-Pandemie haben wir uns entschlossen, die für den 7. Mai 2020 geplante 33. ordentliche Hauptversammlung auf den 25. August 2020 zu verschieben. Dadurch verschieben sich auch der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2020 und eine

Dividendenauszahlung, für die wir im März einen Beschlussvorschlag von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie eingebracht haben (was einer Anhebung um rund 11% zum Vorjahr entspricht). Angesichts der nach wie vor unklaren Lage im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie werden wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat den Beschlussvorschlag bis zur Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung laufend evaluieren und behalten uns dessen Änderung vor. Über die Modalitäten der Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung am 25. August 2020 wird die Gesellschaft zeitgerecht informieren.

Ausblick

Nach wie vor sehen wir die Assetklasse Büro in der aktuellen Ausnahmesituation vergleichsweise gering betroffen. Hohe Standort- und Gebäudequalität galt in der Immobilienbranche seit jeher als wichtigste Voraussetzung für gute Vermietbarkeit und Wertstabilität auch in schwierigeren Marktphasen. Als Betreiber von Class-A-Büroflächen in gut angebundenen innerstädtischen Lagen erwarten wir somit – vor allem im Vergleich zum Retail- und Hotelsektor – nur geringfügige bzw. kurzfristige Einbußen durch die COVID-19-Pandemie.

Nichtsdestotrotz können wir die vollen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf unser operatives Geschäft noch nicht abschließend bewerten. Mit der kontinuierlichen Lockerung der Schutzmaßnahmen in unseren Kernmärkten erwarten wir zunehmende Klarheit über die Auswirkungen auf unsere Mieterbasis und in der Folge auf unsere Mieterträge. Wir planen daher, spätestens Ende August im Zuge unseres Ergebnisreportings zum Halbjahr eine Aktualisierung unserer FFO-Erwartung für das Geschäftsjahr 2020 vorzulegen. Zwischen Januar und April wurden rd. 93% unserer Mietforderungen beglichen, im ersten Quartal 2020 (Januar bis März) lag der Anteil bei 97%. Wir führen aktuell mit allen betroffenen Mietern Gespräche über individuelle Lösungen im Sinne einer nachhaltigen Partnerschaft.

Aktuell begleiten wir unsere Mieter und Mitarbeiter aus dem Shut-down zurück in ihre Büroumgebungen. Vielfältige Sicherheitsvorkehrungen und Information in unseren Bestandsgebäuden zum bestmöglichen Schutz aller Büronutzer stehen hierbei ganz oben auf unserer Agenda. Unsere Mitarbeiter arbeiten nach wie vor Großteils im Home-Office, wobei wir besonderes Augenmerk auf den Schutz von Risikogruppen legen bzw. die nach wie vor eingeschränkte Betreuungssituation von Kindern berücksichtigen.

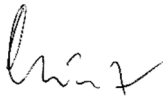
Angesichts all dieser geänderten Rahmenbedingungen hat sich die Positionierung von CA Immo im hochwertigen Core-Bürosegment mehr denn je bewährt. Der rechtzeitige Rückzug aus Sekundärstädten und -lagen hat das Risikoprofil unseres Portfolios gesenkt, wir verfügen über eine komfortable Ausstattung an liquiden Mitteln und können angesichts der sich ändernden Marktkonditionen besonnen und mit großem Handlungsspielraum agieren – sowohl was die langfristige Festigung unserer Mieter-

beziehungen als auch potenzielle attraktive Bestandsakquisitionen betrifft.

In diesem Sinne arbeiten wir weiter daran, CA Immo in unserer sich rasant verändernden Welt weiter zu entwickeln und den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen unserer Stakeholder mit Solidarität, Professionalität und kaufmännischer Sorgfalt in verantwortungsvoller Balance zu begegnen.

Wien, 26. Mai 2020

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstands)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstands)

AKTIE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE 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 ist die Marktaktivität in vielen Sektoren stark beeinträchtigt. Internationale Aktienmärkte sahen sich teils starken Verwerfungen ausgesetzt. Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Minus von rund 18% und schloss per Ultimo mit 30,70 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Minus von rund 37%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) verlor im Vergleichszeitraum rund 25%. 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 31. März 2020 auf rund 3,0 Mrd. € (31.12.2019: 3,7 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz erhöhte sich im Vergleich zum Jahr 2019 um 68% und lag bei 136,2 Tsd. Stück Aktien versus 81,2 Tsd. Stück per im Jahr 2019. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie stieg im Vergleich zum Jahr 2019 ebenfalls um rund 72% und lag bei 4,5 Mio. € (2019: 2,6 Mio. €).

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.4.2019 BIS 31.3.2020)

CA Immo-Aktie	-3,76%
ATX	-34,95%
IATX	-13,27%
EPRA (ex UK)	-18,80%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von acht Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele liegen in einer Bandbreite von 33,00 € und 49,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 37,15 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. März 2020 errechnet sich daraus ein Kurspotenzial von rund 21%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

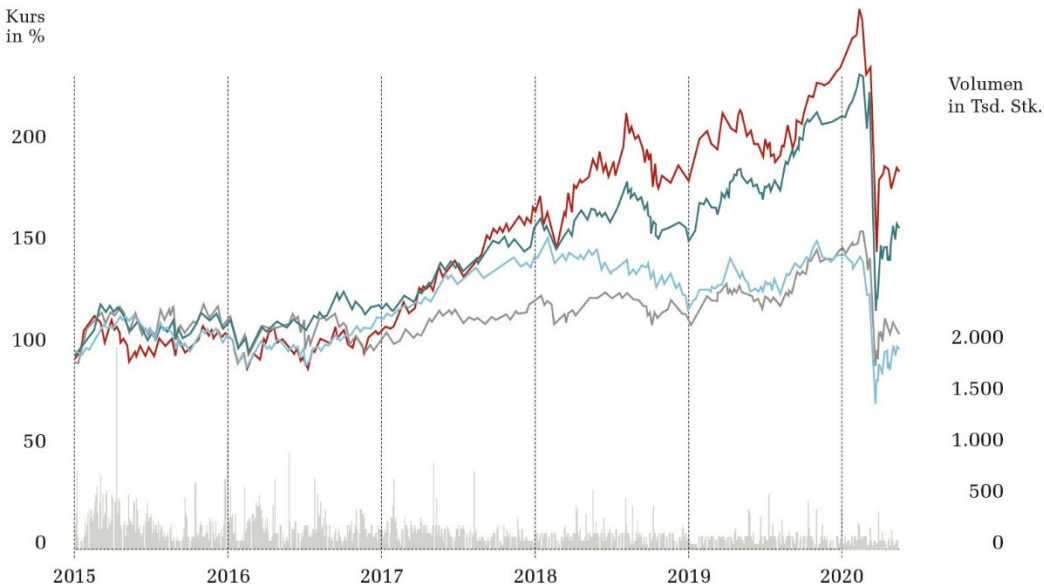
Deutsche Bank	06.04.2020	43,00 €	Buy
Kepler Cheuvreux	31.03.2020	35,00 €	Buy
SRC Research	30.03.2020	33,00 €	Accumulate
Raiffeisen Centrobank	11.03.2020	39,00 €	Buy
HSBC	26.02.2020	49,00 €	Buy
Baader-Helvia	18.12.2019	34,00 €	Reduce
Wood & Company	03.12.2019	36,30 €	Hold
Erste Group	21.11.2019	38,00 €	Buy
Average		38,41 €	
Median		37,15 €	

ANLEIHEN

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

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 11.5.2020)

CA Immo ATX IATX EPRA (exkl. UK)



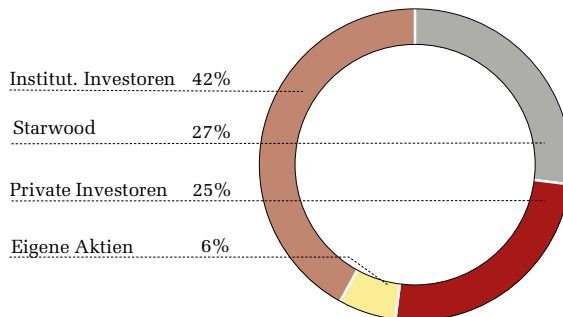
GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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 27% (26.620.616 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien, Stand: 11.05.2020) 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%). Weitere Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

		31.3.2020	31.12.2019
NAV/Aktie	€	32,26	31,90
EPRA NAV/Aktie	€	38,83	38,37
EPRA NNNAV/Aktie	€	34,91	33,69
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie	%	-4,84	17,39
Kurs (Stichtag)/EPRA NAV pro Aktie	%	-20,94	-2,39
Kurs (Stichtag)/EPRA NNNAV pro Aktie	%	-12,05	11,16
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	€	36,31	32,51
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.033,4	3.700,4
Höchstkurs	€	41,85	37,60
Tiefstkurs	€	20,65	27,36
Ultimokurs	€	30,70	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:	ir@caimmo.com
Website:	www.caimmo.com

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

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

FINANZKALENDER 2020

15. AUGUST

NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE 33. ORDENTLICHE
HAUPTVERSAMMLUNG

27. AUGUST / 28. AUGUST / 31. AUGUST

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

24. AUGUST / 25. AUGUST

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2020 / PRESSEKONFE-
RENZ HALBJAHRESERGEBNIS

25. NOVEMBER

ZWISCHENBERICHT ZUM 3. QUARTAL 2020

25. AUGUST

33. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

24. MÄRZ / 25. MÄRZ (2021)

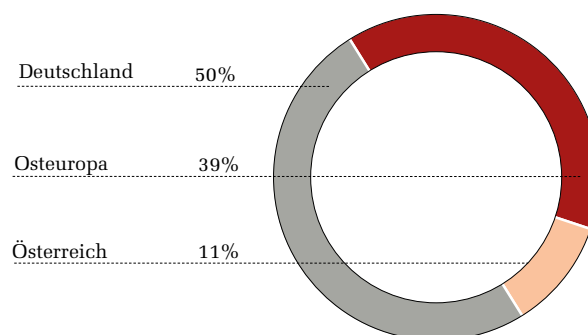
VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2020 /
BILANZPRESSEKONFERENZ

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte Immobilienvermögen weist zum Stichtag 31.3.2020 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 Deutschland, Österreich und Osteuropa ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (87% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (12% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

17.000 m² große Solitärgebäude **cube berlin** wird bis Sommer 2020 als Teil des CA Immo-Bestandsportfolios geführt. Das Gebäude wurde bereits vor Baustart Ende 2016 im Zuge eines Forward Sale veräußert. Sobald alle Mieter ihre Flächen bezogen haben und der Endausbau des Gebäudes abgeschlossen ist, wird das direkt am Berliner Hauptbahnhof gelegene Landmark Building an den Endinvestor übergeben.

PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN
NACH SEGMENTEN (Basis: 5,2 Mrd. €)



PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. QUARTAL 2020

Verkäufe

In den ersten drei Monaten wurden konzernweit in Summe Verkaufserlöse¹⁾ in Höhe von 0,2 Mio. € erzielt.

Projektfertigstellungen

Im ersten Quartal hat CA Immo mit dem cube berlin sowie dem MY.B zwei Berliner Bürogebäude im Stadtquartier Europacity fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen. Das sechsgeschossige, rd. 14.800 m² vermietbare Mietfläche fassende **Bürogebäude MY.B** ist voll vermietet; erste Mieter sind bereits eingezogen. Das rd.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2020

in Mio. €	Bestandsimmobilien ²⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ³⁾	Immobilienvermögen	Immobilien- vermögen in %
Österreich	571,1	0,0	0,0	571,1	10,9
Deutschland	1.984,2	601,8	63,5	2.649,5	50,5
Tschechien	390,7	17,2	0,0	407,9	7,8
Ungarn	525,1	0,0	0,0	525,1	10,0
Polen	517,9	0,0	0,0	517,9	9,9
Rumänien	399,2	0,0	0,0	399,2	7,6
Sonstige	175,0	0,0	0,0	175,0	3,3
Summe	4.563,2	619,1	63,5	5.245,8	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	87%	12%	1%		

²⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien

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

¹⁾ Inkl. Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert

BESTANDSIMMOBILIEN

Das Bestandsportfolio weist per 31.3.2020 einen Bilanzwert von rund 4,5 Mrd. € (31.12.2019: 4,3 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,5 Mio. m². Rund 45% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 43% auf Deutschland und zu 12% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten drei Monaten 2020 Mieterlöse in Höhe von 62,4 Mio. € (31.3.2019: 58,3 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,4%¹⁾ (31.12.2019: 5,5%²⁾) und ist per 31.3.2020 zu 95,2%¹⁾ vermietet (31.12.2019: 96,1%²⁾).

In Summe wurden im ersten Quartal 2020 rd. 31.700 m² vermietbare Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert. 39% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 61% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 31.3.2020 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von 1.975,3 Mio. € (31.12.2019:

1.716,2 Mio. €). Im ersten Quartal hat CA Immo mit dem cube berlin sowie dem MY.B zwei Berliner Bürogebäude im Stadtquartier Europacity fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen (Details siehe Kapitel "Immobilienvermögen"). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 98,8%³⁾ (31.12.2019: 98,9%⁴⁾). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 20,0 Mio. € lukriert (31.3.2019: 17,4 Mio. €).



Das von CA Immo entwickelte Berliner Bürogebäude MY.B wurde im 1. Quartal 2020 fertig gestellt und in den Bestand übernommen.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 31.3.2020 ⁵⁾

	Portfoliowert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	565,5	322.326	91,5	30,0	5,3
Deutschland	1.681,2	358.451	98,8	65,6	3,9
Tschechien	390,7	131.666	95,3	21,7	5,5
Ungarn	525,1	218.621	93,1	35,8	6,8
Polen	517,9	137.232	96,4	31,2	6,0
Rumänien	399,2	164.557	93,6	30,2	7,6
Sonstige	175,0	97.828	93,5	14,7	8,4
Gesamt	4.254,6	1.430.680	95,2	229,2	5,4

⁵⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Cube (Berlin) und MY.O (München), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden.

⁶⁾ Inkl. verpachtete Grundstücke in Österreich (rd. 106.000 m²)

¹⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien sowie der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Cube (Berlin) und MY.O (München), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden.

²⁾ Exkl. selbst genutzter 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

³⁾ Exkl. selbst genutzte sowie zum Handel bestimmte Immobilien, exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Cube (Berlin) und MY.O (München), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden.

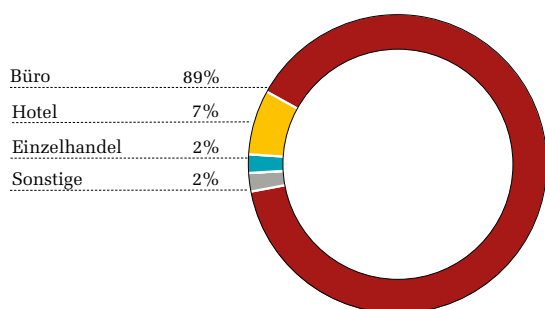
⁴⁾ Exkl. selbst genutzte sowie zum Handel bestimmte Immobilien, exkl. des im Jahr 2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes MY.O (München), das sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befand

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 31.3.2020 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 565,5 Mio. € (31.12.2019: 567,1 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 91,5% (31.12.2019: 95,1%¹⁾). Der Rückgang der Auslastung ist vor allem bedingt durch die Umgliederung der Wiener Projektfertigstellung ViE in das stabilisierte Portfolio; die Vermietungsquote sollte sich im Lauf des Jahres durch den Einzug weiterer Mieter erhöhen. Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 7,5 Mio. € (31.3.2019: 7,5 Mio. €).

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

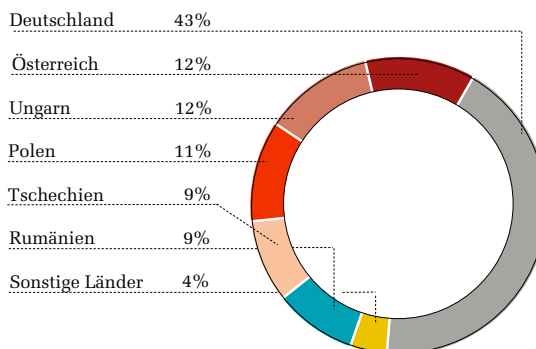


ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 31.3.2020 bei rd. 2.007,9 Mio. € (31.12.2019: 2.009,6 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 750 Tsd. m² erzielte in den ersten drei Monaten 2020 Mieterlöse in Höhe von 35,0 Mio. € (31.3.2019: 33,4 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 94,4% (31.12.2019: 95,0%²⁾).

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



¹⁾ Exkl. des 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes ViE (Wien), das sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befand

²⁾ 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 Entwicklung¹⁾ mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 682,6 Mio. € (31.12.2019: 878,5 Mio. €) entfallen zum Stichtag 97% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 3% auf Osteuropa.

Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Bilanzwert: 665,3 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (383,7 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 281,7 Mio. €.

PROJEKTE IN UMSETZUNG

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen ¹⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % ²⁾	Vorverwertungsgrad in % ³⁾	Geplante Fertigstellung
Projekte (eigener Bestand)									
ZigZag	16,9	8,5	4.695	5,3	Mainz	Büro	100	0	Q4 2020
ONE	411,0	267,7	68.451	5,4	Frankfurt	Büro	100	33	Q1 2022
Mississippi House	42,2	31,6	13.736	6,3	Prag	Büro	100	54	Q3 2021
Missouri Park	22,7	17,2	7.024	6,3	Prag	Büro	100	0	Q3 2021
NEO (Büro)	70,0	11,8	13.605	5,1	München	Büro	100	33	Q1 2021
Hochhaus am Europaplatz	151,2	114,3	22.948	5,8	Berlin	Büro	100	99	Q4 2023
Summe	714,1	451,0	130.459	5,5					
Projekte (für Verkauf)									
NEO (Wohnen)	30,0	5,0	5.831	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q1 2021
Summe	30,0	5,0	5.831						
Gesamt	744,1	456,1	136.290						

¹⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 661,0 Mio. €)

²⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

³⁾ Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vorvermietung. Vorverwertung Projekte für Verkauf: Verkauf

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 31.3.2020 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Akquisitionen

Anfang April hat CA Immo das voll vermietete Bürogebäude „Am Karlsbad 11“ am südlichen Ende des Berliner Büroteilmarktes Potsdamer Platz erworben. Mit einer Mietfläche von rd. 10.100 m² kann das Gebäude „Am Karlsbad 11“ dank eines flexiblen Grundrisses und moderner Gebäudetechnik ein breites Mieterspektrum bedienen. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das gesamte Stadtgebiet, sowohl durch den direkten Zugang zum Tiergartentunnel und zur B96 als auch durch die Lage am U-Bahnhof Gleisdreieck.



Seit April Teil des CA Immo-Bestandsportfolios: Das Berliner Bürogebäude "Am Karlsbad 11"

¹⁾ Inkl. kurzfristiges Immobilienvermögen

ERGEBNISSE

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2020 einen soliden Zuwachs der Mieterlöse um 7,2% auf 62,4 Mio. € (2019: 58,3 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 höheren 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 wertmäßig größten Zuwachs generierte eine im Jahr 2019 abgeschlossene Neuvermietung im Wiener Portfolio.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – stiegen im Jahresvergleich auf –12,9 Mio. € (2019: –11,6 Mio. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach dem ersten Quartal auf 49,6 Mio. € (2019: 46,7 Mio. €), ein Zuwachs von 6,1% im Jahresvergleich. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 79,4% knapp unter auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 80,2%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten drei Monaten bei –0,7 Mio. € (2019: –1,5 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 2,3 Mio. € und lagen damit über dem Vorjahreswert in Höhe von 1,9 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 0,2 Mio. € (2019: –0,4 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 31.03.2020 auf –0,1 Mio. € (2019: 1,3 Mio. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten drei Monaten mit –12,8 Mio. € 22,4% über dem Vorjahresniveau (2019: –10,4 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,3 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahreswert 2019 von 0,5 Mio. €.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 1,8% auf 38,8 Mio. € (2019: 38,1 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten drei Monaten auf 7,0 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –18,1 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis bei –11,1 Mio. € zum Stichtag und fiel damit deutlich schwächer aus verglichen mit dem Referenzwert des Vorjahres (2019: 16,1 Mio. €). Negative Wertanpassungen, bedingt durch die aktuelle wirtschaftliche Situation im Zusammenhang mit der Covid-19 Pandemie, konzentrierten sich auf unmittelbar betroffene Immobilien mit den Hauptnutzungsarten Hotel sowie Einzelhandel. Für weitere Details siehe das Kapitel „Risikobericht“.

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 im ersten Quartal 2020 auf –0,4 Mio. € (2019: 0,4 Mio. €).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 26,1 Mio. € –51,1% unter dem Vorjahresergebnis (2019: 53,5 Mio. €), im Wesentlichen bedingt durch das schwächere Neubewertungsergebnis.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten drei Monaten auf 20,5 Mio. € (2019: –39,7 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses belief sich auf –11,4 Mio. € und lag damit 20,3% über dem Vorjahreswert 2019.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften beinhaltet unbare Bewertungseffekte in Zusammenhang mit der Wandelanleihe (41,5 Mio. €) sowie mit Zinsabsicherungen und belief sich in Summe auf 35,7 Mio. € (2019: –28,2 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 –1,1 Mio. € unter dem Referenzwert der Vorperiode (2018: 0,8 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Sonstiges Finanzergebnis sowie Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –2,8 Mio. € (2019: –2,9 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 46,6 Mio. € und lag damit bedingt durch das bessere Finanzergebnis deutlich über dem Vorjahreswert in Höhe von 13,7 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –13,1 Mio. € (2019: –8,3 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 33,5 Mio. € signifikant über dem Vorjahreswert (2019: 5,4 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,36 € (2019: 0,06 € je Aktie).

FFO – Funds from Operations

In den ersten drei Monaten des Jahres 2020 wurde ein FFO I in Höhe von 30,0 Mio. € generiert, der 1,4% über dem Vorjahreswert von 29,6 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 im ersten Quartal 2020 in erster Linie Aufwendungen im Zusammenhang mit Immobilienentwicklungen (0,6 Mio. €), Finanzierungsaufwände (1,7 Mio. €) sowie administrative Aufwendungen (0,2 Mio. €). FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf € 0,32 – eine Steigerung von 1,4% zum Vorjahreswert (2019: 0,32 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 15,9 Mio. €, –36,5% unter dem Wert 2019 in Höhe von 25,1 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei € 0,17 je Aktie (2019: € 0,27 je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Quartal 2020	1. Quartal 2019
Nettomietergebnis (NRI)	49,6	46,7
Erlöse aus Dienstleistungen	2,3	1,9
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–0,7	–1,5
Sonstige betriebliche Erträge	0,3	0,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	1,9	0,9
Indirekte Aufwendungen	–12,8	–10,4
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	0,2	0,1
Finanzierungsaufwand	–11,4	–9,5
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	0,2	0,4
Sonstige Anpassungen ²⁾	2,3	1,4
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	30,0	29,6
Ergebnis aus Immobilienhandel	0,2	–0,4
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	–0,1	1,3
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,1	–0,5
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–0,3	0,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–0,1	0,9
Sonstiges Finanzergebnis	–5,1	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	–6,4	–3,9
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	–0,1
Sonstige Anpassungen	–2,5	–21,2
Sonstige Anpassungen FFO II ³⁾	0,0	19,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	15,9	25,1

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

³⁾ Steuern im Zusammenhang mit Verkauf Tower 185

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.347,4 Mio. € auf (84,7% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.548,7 Mio. € (31.12.2019: 4.292,9 Mio. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 31.03.2020 bei 619,1 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 5.245,8 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 67,6 Mio. € belief (31.12.2019: 67,8 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 800,3 Mio. € (31.12.2019: 439,1 Mio. €). Dieser signifikante Zuwachs reflektiert die Nettoerlöse in Höhe von rund 400 Mio. € aus der jüngsten 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 7,2% auf 6.312,6 Mio. € (31.12.2019: 5.888,7 Mio. €). Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 3.001,3 Mio. € (31.12.2019: 2.968,0 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 47,5% unverändert solide dar (31.12.2019: 50,4%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.506,7 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 März 2020 bei 1.704,5 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 31.03.2020 32,5% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 31,9% zu Jahresbeginn. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 56,8% (31.12.2019: 55,8%).

Net Asset Value

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 31.03.2020 bei 3.001,2 Mio. € (32,26 € je Aktie, unverwässert) und erhöhte sich damit um 1,1% im Vergleich zum Endjahreswert 2019 von 2.967,9 Mio. € (31,90 € je Aktie).

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) dargestellt. Der EPRA NAV (unverwässert) lag zum Stichtag bei 38,83 € je Aktie (31.12.2019: 38,37 € je Aktie). Der EPRA NNNAV (unverwässert) je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief

sich zum 31.03.2020 auf 34,91 € 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 bei 30,17 € zum 31.03.2020, verglichen mit dem Aktienkurs von 30,70 €. 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. €	31.03.2020 verwässert	31.03.2020 unverwässert	31.12.2019
Eigenkapital (NAV)	3.001,2	3.001,2	2.967,9
Optionsausübungen	203,5	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	3.204,7	3.001,2	2.967,9
NAV/Aktie in €	32,16	32,26	31,90
Wertanpassung für ¹⁾			
- Selbst genutzte Immobilien	7,6	7,6	7,5
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	130,8	130,8	127,3
- Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Latente Steuern	473,0	473,0	466,1
EPRA NAV nach Anpassungen	3.816,1	3.612,6	3.568,9
EPRA NAV je Aktie in €	38,29	38,83	38,36
Wertanpassung für Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	11,4	-8,4	-99,6
Latente Steuern	-360,5	-357,0	-335,3
EPRA NNNAV	3.467,0	3.247,2	3.133,9
EPRA NNNAV je Aktie in €	34,79	34,91	33,69
Aktienkurs (Stichtag)	30,70	30,70	37,45
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	99.657.313	93.028.299	93.028.299

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

CHANCEN UND RISIKEN

Die Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf 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 die globalen Finanz- und Immobilienmärkte in Mitleidenschaft gezogen. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen ist die Marktaktivität in vielen Sektoren stark beeinträchtigt. Gegenwärtig sind die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte höchst ungewiss. Die Regierungen bewerten die Situation täglich und erlassen Sondermaßnahmen zur Unterstützung der Wirtschaft und zur Schaffung von Anreizen. Zum heutigen Zeitpunkt sind die Folgen gegenwärtiger und künftiger Maßnahmen nicht absehbar.

Quer durch unser Mieterklientel (Büro, Hotel, Einzelhandel) erhalten wir Anträge, in denen um Erlass, Minderung oder Stundung der Mietzahlungen gebeten wird. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind von Land zu Land unterschiedlich. Während es in Österreich gesetzlich erlaubt 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 noch nicht abschätzen und hängt weitgehend von der Dauer der Krise ab.

Wir sind uns bewusst, dass vor allem das Hotelgewerbe, die Gastronomie und der nicht systemrelevante Einzelhandel erheblich unter der herrschenden Situation leidet. Je nach Asset-Klasse ist weiterhin mit Mieterlässen, Mietminderungen und Mietstundungen zu rechnen. Grundsätzlich ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. CA Immo

hat sich daher entschlossen, bei der Bewertung einen dreimonatigen Mietausfall (mietfreie Zeit) für diejenigen Objekte zu berücksichtigen, die hauptsächlich an stark betroffene Mieter, insbesondere im Hotel- und Einzelhandelssektor vermietet sind (8 von 79 Bestandsimmobilien in unserem Portfolio).

Was den Immobilien-Investmentmarkt anbelangt, sind den Gutachtern des Unternehmens zum Bewertungsstichtag, mit Ausnahme von Mietausfällen (mietfreie Vermietung betroffener Immobilien (z.B. Hotel, Einzelhandel)), keine Veränderungen bekannt. Zum Bewertungsstichtag sind keine Investmentnachweise eruierbar, die es erlauben würden, auf Änderungen der Kapitalisierungsfaktoren oder der Marktmieten zu schließen. Die Auswirkungen von Covid-19 auf die Immobilienmärkte müssen jedoch regelmäßig überprüft werden. In diesem Zusammenhang wurde für das 2. Quartal 2020 eine vollständige Bewertung des Portfolios von CA Immo in Auftrag gegeben.

Nachdem nun sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert oder eingestellt wurden, ist mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Zudem sind Verzögerungen bei Projektentwicklungen zu erwarten, da viele Bauunternehmen mit Lieferschwierigkeiten und Personalmangel zu kämpfen haben.

Im Allgemeinen erfolgen unsere derzeitigen Immobilienbewertungen auf der Grundlage einer "erheblichen Bewertungsunsicherheit", wie sie auch im RICS Red Book Global dargelegt ist. Folglich sollten unseren Bewertungen weniger Sicherheit – und ein höheres Maß an Vorsicht – beigemessen werden, als dies normalerweise der Fall wäre. Angesichts der unbekannteren zukünftigen Auswirkungen, die Covid-19 auf die Immobilienmärkte haben könnte, beobachtet das Unternehmen die gegenwärtige Situation laufend und unterzieht die Bewertung seiner Immobilien einer regelmäßigen Überprüfung.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2020	1. Quartal 2019
Mieterlöse	62.448	58.271
Weiterverrechnete Betriebskosten	13.968	13.260
Betriebskostenaufwand	-15.435	-14.533
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-11.393	-10.279
Nettomietergebnis	49.588	46.719
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-678	-1.463
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	76	3.617
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	100	-3.986
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	176	-369
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	-56	1.312
Erlöse aus Dienstleistungen	2.294	1.854
Indirekte Aufwendungen	-12.782	-10.441
Sonstige betriebliche Erträge	280	515
EBITDA	38.821	38.128
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-1.171	-1.105
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	8	0
Abschreibungen und Wertänderungen	-1.163	-1.105
Neubewertungsgewinn	6.963	22.442
Neubewertungsverlust	-18.092	-6.341
Ergebnis aus Neubewertung	-11.129	16.101
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-397	357
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	26.133	53.481
Finanzierungsaufwand	-11.410	-9.484
Sonstiges Finanzergebnis	-5.067	0
Kursdifferenzen	2.313	133
Ergebnis aus Derivaten	35.724	-28.201
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-1.090	806
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-2.987
Finanzergebnis	20.470	-39.733
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	46.603	13.748
Tatsächliche Ertragsteuer	-6.393	-3.939
Latente Steuern	-6.751	-4.386
Ertragsteuern	-13.144	-8.326
Ergebnis der Periode	33.459	5.422
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	33.458	5.421
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€0,36	€0,06
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€0,03	€0,06

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2020	1. Quartal 2019
Ergebnis der Periode	33.459	5.422
Sonstiges Ergebnis		
Währungsdifferenzen	-127	-7
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	-127	-7
Neubewertung Wertpapiere	0	6.796
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	0	-211
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	6.585
Sonstiges Ergebnis der Periode	-127	6.578
Gesamtergebnis der Periode	33.332	12.000
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	33.331	11.999

KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2020	31.12.2019
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	4.548.717	4.292.893
Immobilienvermögen in Entwicklung	619.067	817.107
Selbst genutzte Immobilien	14.494	15.030
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.953	7.768
Immaterielle Vermögenswerte	5.099	5.169
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	67.622	67.755
Übrige Vermögenswerte	82.928	83.667
Aktive latente Steuern	1.493	1.810
Langfristiges Vermögen	5.347.373	5.291.199
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,7%	89,9%
Zum Handel bestimmte Immobilien	63.497	61.340
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	77.647	73.814
Ertragsteuerforderungen	23.791	23.198
Liquide Mittel	800.277	439.139
Kurzfristiges Vermögen	965.212	597.491
Summe Vermögen	6.312.586	5.888.690
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	791.372	791.372
Sonstige Rücklagen	-3.523	-3.396
Einbehaltene Ergebnisse	1.495.029	1.461.571
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	3.001.215	2.967.884
Nicht beherrschende Anteile	85	84
Eigenkapital	3.001.299	2.967.968
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	47,5%	50,4%
Rückstellungen	34.895	34.571
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.204.084	1.850.864
Sonstige Verbindlichkeiten	93.782	129.561
Passive latente Steuern	479.449	473.010
Langfristige Schulden	2.812.210	2.488.006
Ertragsteuerverbindlichkeiten	23.851	22.867
Rückstellungen	120.692	109.297
Verzinsliche Verbindlichkeiten	302.573	246.478
Sonstige Verbindlichkeiten	51.961	54.073
Kurzfristige Schulden	499.077	432.716
Summe Eigenkapital und Schulden	6.312.586	5.888.690

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2020	1. Quartal 2019
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	46.603	13.748
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	10.500	-17.007
Abschreibungen und Wertänderungen	1.163	1.103
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	38	-1.308
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-4.418	-2.873
Finanzierungsaufwand, sonstiges Finanzergebnis und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	17.567	8.677
Kursdifferenzen	-2.313	-133
Ergebnis aus Derivaten	-35.724	28.201
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	397	2.631
Cashflow aus dem Ergebnis	33.813	33.039
Zum Handel bestimmte Immobilien	-2.134	-2.387
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	348	-789
Rückstellungen	3.187	155
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.458	-2.426
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-58	-5.447
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	33.756	27.592
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-64.209	-43.229
Erwerb von Gesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 25 Tsd. € (2019: 0 Tsd. €)	1.213	-1.186
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-548	-1.026
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	77	-1.288
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2019: 997 Tsd. €)	-1	14.890
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	0	-10
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen (inkl. an diese Gesellschaften gewährte Ausleihungen)	580	460
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-225	-650
Tilgung von Finanzvermögen	0	5
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-1.652	-1.646
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	0	468
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-1.071	-1.176
Gezahlte Negativzinsen	-409	-249
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	143	1.656
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-66.101	-32.981
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	37.749	56.085
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	492.544	0
Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	-103.380	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-12.349	-4.065
Übrige gezahlte Zinsen	-19.388	-17.368
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	395.176	34.651
Nettoveränderung der liquiden Mittel	362.830	29.262
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	439.391	374.519
Fremdwährungskursänderungen	-1.262	-201
Fonds der liquiden Mittel 31.3.	800.959	403.580
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-682	-246
Liquide Mittel 31.3. (Bilanz)	800.277	403.334

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt im 1. Quartal 2020 -20.459 Tsd. € (1. Quartal 2019: -18.545 Tsd. €).
Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Quartal 2020 -6.070 Tsd. € (1. Quartal 2019: -4.520 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2019	718.337	885.607	-95.775
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2019	0	0	0
Stand am 31.3.2019	718.337	885.607	-95.775
Stand am 1.1.2020	718.337	887.147	-95.775
Währungsdifferenzen	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2020	0	0	0
Stand am 31.3.2020	718.337	887.147	-95.775

Einbehaltene Ergebnisse	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.118.663	12.804	2.639.635	62	2.639.697
0	-7	-7	0	-7
0	6.585	6.585	0	6.585
5.421	0	5.421	1	5.422
5.421	6.578	11.999	1	12.000
1.124.084	19.382	2.651.634	63	2.651.697
1.461.571	-3.396	2.967.884	84	2.967.968
0	-127	-127	0	-127
33.458	0	33.458	1	33.459
33.458	-127	33.331	1	33.332
1.495.029	-3.523	3.001.215	85	3.001.299

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 Wirtschaftsmaterialien nicht zu gefährden. Dieser Halbjahresbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

IMPRESSUM

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

