



URBAN
BENCHMARKS.

ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30.9.2022

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN¹⁾ERGEBNISRECHNUNG²⁾

		1.1.-30.09.2022	1.1.-30.09.2021 angepasst	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	158,1	154,2	3%
Nettomietergebnis	Mio. €	136,3	135,4	1%
EBITDA	Mio. €	117,0	144,1	-19%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	319,7	328,7	-3%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	374,0	260,6	44%
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	273,3	178,1	53%
Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich (Rumänien)	Mio. €	-5,8	12,7	-146%
Konzernergebnis ³⁾	Mio. €	267,5	190,8	40%
Operativer Cashflow ³⁾	Mio. €	117,2	134,7	-13%
Investitionen ³⁾	Mio. €	245,4	218,9	12%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern) ³⁾	Mio. €	102,5	100,1	2%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern) ³⁾	Mio. €	84,4	105,1	-20%

BILANZKENNZAHLEN⁴⁾

		30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	7.409,6	7.114,4	4%
Eigenkapital	Mio. €	3.557,4	3.291,0	8%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.794,4	2.583,9	8%
Nettoverschuldung	Mio. €	2.266,7	1.946,2	16%
Gearing (Brutto)	%	78,6	78,5	4 bp
Gearing (Netto)	%	63,7	59,1	458 bp
Eigenkapitalquote	%	48,0	46,3	175 bp
LTV (Brutto)	%	42,8	41,3	144 bp
LTV (Netto)	%	34,7	31,1	356 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN³⁾

		30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
Gesamtnutzflächen	m ²	1.517.790	1.490.282	2%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	6.536,4	6.254,2	5%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	4,3 ⁵⁾	4,6 ⁶⁾	-27 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	%	89,3 ⁵⁾	88,9 ⁶⁾	37 bp

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

²⁾ Rumänien wird zum 30.9.2022 als aufgebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 dargestellt und ist somit aus allen GuV-Kennzahlen, einschließlich Vergleichswerte (angepasst), exkludiert, außer anderweitig angeführt. In der Ergebnisrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des rumänischen Portfolios in Summe sowohl im 1.-3. Quartal 2022 als auch in den Vergleichszahlen in der Zeile "Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich" dargestellt

³⁾ Inkl. Rumänien

⁴⁾ Bilanzkennzahlen werden inkl. Rumänien dargestellt. Sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios werden zum 30.9.2022 in der Konzernbilanz unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ bzw. „Schulden in Veräußerungsgruppen“ ausgewiesen

⁵⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ONE (Frankfurt), ZigZag (Mainz), Grasblau (Berlin) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

⁶⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich zum 31.12.2021 noch in der Stabilisierungsphase befanden

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-30.09.2022	1.1.-30.09.2021 angepasst	Veränderung
Mieterlöse je Aktie ²⁾	€	1,57	1,58	-1%
Nettommieterlöse je Aktie ²⁾	€	1,36	1,34	2%
Konzernergebnis je Aktie	€	2,66	1,96	36%
FFO I je Aktie	€	1,02	1,03	-1%
FFO II je Aktie	€	0,84	1,08	-22%
Operativer Cashflow je Aktie	€	1,17	1,38	-16%
		30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	35,61	32,68	9%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	-14,63	0,99	-1.563 bp

EPRA KENNZAHLEN

		30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	4.660,2	4.450,5	5%
EPRA NRV je Aktie	€	46,65	44,19	6%
EPRA NTA	Mio. €	4.220,0	4.033,9	5%
EPRA NTA je Aktie	€	42,25	40,05	5%
EPRA NDV	Mio. €	3.850,0	3.393,8	13%
EPRA NDV je Aktie	€	38,54	33,70	14%

MARKTKENNZAHLEN

		30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.237,5	3.514,4	-8%
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	3.245,2	3.773,1	-14%
Ultimokurs	€	30,40	33,00	-8%
Höchstkurs	€	34,40	39,55	-13%
Tiefstkurs	€	26,20	30,80	-15%
Ø Kurs je Aktie	€	30,47	36,30	-16%

AKTIEN

		30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Eigene Aktien	Stk.	6.604.156	5.780.037	14%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	99.892.270	100.716.389	-1%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	103.942.290	2%
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.999.042	5.780.037	4%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.497.384	98.162.253	2%

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

VORWORT DES VORSTANDES



Andreas Schillhofer (CFO), Silvia Schmitt-Walgenbach (CEO), Keegan Viscius (CIO), v. l.

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

in einem herausfordernden Marktumfeld blickt CA Immo auf erfolgreiche erste neun Monate des laufenden Geschäftsjahres zurück. Auch im dritten Quartal ist es uns gelungen, wichtige strategische Meilensteine zu erreichen und die Resilienz der Gesellschaft weiter zu steigern.

Ergebnisse der ersten neun Monate 2022 im Überblick¹⁾

- Gute Vermietungsleistung (+15% zum Vorjahreszeitraum²⁾ zeigt anhaltend robuste Nachfrage nach Premium-Büros in zentralen Lagen mit positivem Trend
- Leicht steigende Mieterlöse (+2,5%)²⁾ reflektieren jüngste Portfoliozugänge sowie höhere Mieteinnahmen im Bestand
- Konzernergebnis mit 267,5 Mio. € signifikant über Vorjahresniveau (+40%)
- FFO I (nachhaltiges Ergebnis) trotz Portfoliobereinigung leicht über dem Vorjahreswert (+2,4%)
- EPRA NTA je Aktie seit Jahresbeginn um 5,5% auf 42,25 € erhöht (dividendenbereinigt: +11,7%).

Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur weiteren Verbesserung der Portfolio-Qualität

Insbesondere bei der Umsetzung des strategischen Kapitalrotationsprogramms haben wir weitere Fortschritte erzielt, mit der Veräußerung unserer rumänischen Plattform, dem unterschriebenen Verkauf der Hotel- und Büroimmobilie Mechelgasse 1 in Wien sowie der geplanten Veräußerung des Hamburger Bahnhofs und der Rieckhallen in Berlin in Verbindung mit dem Erwerb eines attraktiven Baugrundstücks in unmittelbarer Nähe des Berliner Hauptbahnhofs. Der Verkauf des rumänischen Portfolios wurde kurz nach dem Signing abgeschlossen, das Closing für den Verkauf des Gebäudekomplexes in Wien wird im 1. Quartal 2023 erwartet. Wir haben damit die Qualität unseres Portfolios im Einklang mit der Strategie weiter gesteigert und unsere Liquiditätsposition deutlich gestärkt. Damit sind wir sehr gut positioniert, und haben – in einem schwierigeren Marktumfeld – die Stabilität und Resilienz sowie die weiteren Handlungsoptionen von CA Immo deutlich erhöht.

¹⁾ Alle Kennzahlen zum 30.9.2022

²⁾ Exkl. des rumänischen Portfolios, das zum Stichtag als aufgegebenes Geschäftsbereich dargestellt und aus allen GuV-Kennzahlen (Stichtag sowie Vorjahreswerte) ausgenommen ist.

Investitionen in Portfolio-Qualität und Verschlangung der Projekt-Pipeline im Neubaugeschäft

Im Sommer haben wir das Frankfurter Hochhausprojekt ONE mit einem Investitionsvolumen von rd. 430 Mio. € und einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 68.500 m² in Betrieb genommen. Im Oktober folgte die Inbetriebnahme des Berliner Bürogebäudes Grasblau (13.350 m² vermietbare Nutzfläche). Die Flächen beider Projektfertigstellungen werden sukzessive an die Mieter übergeben. Durch die Übernahme der beiden Gebäude in den eigenen Bestand reduziert sich das gesamte Investitionsvolumen aller Projekte in Umsetzung im Vergleich zum 31.12.2021 um rd. 50%. Die verbleibenden zwei Berliner Bürogebäude im Bau mit einem Projektvolumen von insgesamt rd. 58.000 m² sind zu 100% vorvermietet.

Herausforderndes und unsicheres Umfeld verändert Rahmenbedingungen für Immobilien-Sektor

Hohe Energiepreise infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine, rasant gestiegene Baukosten und die deutlichen Zinserhöhungen der Notenbanken zur Bekämpfung der Inflation verändern die Rahmenbedingungen für den Immobilien-Sektor derzeit signifikant. Für die kommenden Monate wird in Europa allgemein eine Rezession erwartet. Hinzu kommen steigende Anforderungen unserer Mieter an Büroflächen vor dem Hintergrund hybrider Arbeitswelten und dem Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft. Diesen Veränderungen begegnen wir aus einer Position der Stärke heraus und begreifen sie als Chance: Als führender Prime-Office-Player mit Ankermarkt Deutschland bedienen wir die Nachfrage

nach hochwertigen, energieeffizienten und innovativen Büros in Bestlage.

Fortlaufende Überprüfung und Weiterentwicklung der Strategie

Um unsere Wettbewerbsfähigkeit, Zukunftsfähigkeit und Resilienz weiter zu steigern, schärfen wir unsere Strategie in einem fortlaufenden Prozess. Dabei verfolgen wir im Wesentlichen drei Stoßrichtungen: Erstens eine weitere Steigerung der Qualität unseres Portfolios durch einen klaren Fokus auf unseren Kernmarkt Deutschland und den sukzessiven Verkauf von Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen. Mittelfristig wollen wir den Anteil deutscher Immobilien in unserem Bestandsportfolio von aktuell 62% auf über 75% steigern. Zweitens wollen wir den Umbau zu einem nachhaltigen Unternehmen beschleunigt vorantreiben. Und drittens verfolgen wir die konsequente Optimierung unserer Organisations- und Kostenstrukturen, um für all unsere Stakeholder Wert zu generieren.

Jahreszielsetzung 2022 wird bestätigt

Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten blicken wir trotz der fundamentalen Veränderungen vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Das für das Geschäftsjahr 2022 definierte Ziel, ein nachhaltiges Ergebnis (FFO I) von mehr als 125 Mio. € zu erreichen (FFO I 2021: 128,3 Mio. €), wird bestätigt.

Wien, 23. November 2022
Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

In der letzten Dekade war die Verschärfung geopolitischer Risiken ein ständiges Merkmal der Weltpolitik, doch die Weltwirtschaft und die Finanzmärkte haben sie weitgehend ausgeblendet. Die Marktteilnehmer haben ihren Kurs unter der Annahme von geringen wirtschaftlichen Konsequenzen beibehalten. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine hat dieses Verhaltensmuster durchbrochen und führte zur Isolierung der elftgrößten Volkswirtschaft der Welt, die zugleich eine ihrer größten Rohstoffproduzenten ist. Unmittelbare globale Auswirkungen sind anhaltende Lieferengpässe sowie ein geringeres Wirtschaftswachstum, in Kombination mit einer stark gestiegenen Inflation, die den höchsten Stand seit mehreren Jahrzehnten erreicht hat. Diese Faktoren führten in Verbindung mit stark gestiegenen Zinsen zu einer ausgeprägten Volatilität auf den internationalen Finanzmärkten.

Im Vergleich zum Vorquartal, ist das saisonbereinigte BIP im dritten Quartal 2022 sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,2% gestiegen. Im zweiten Quartal 2022, war das BIP im Euroraum um 0,8% und in der EU um 0,7% gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres, ist das saisonbereinigte BIP im dritten Quartal 2022 im Euroraum um 2,1% und in der EU um 2,4% gestiegen, nach +4,3% in beiden Gebieten im Vorquartal. Im September 2022 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,6%, ein Rückgang gegenüber 6,7% im August 2022 und gegenüber 7,3% im September 2021. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im September 2022 bei 6,0%, unverändert gegenüber August 2022 und ein Rückgang gegenüber 6,7% im September 2021.

Die jährliche Inflation im Euroraum im Oktober 2022 wird auf 10,7% geschätzt, gegenüber 9,9% im September. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Energie“ im Oktober die höchste jährliche Rate aufweist (41,9%), gefolgt von „Lebensmitteln, Alkohol und Tabak“ (13,1%), „Industriegütern ohne Energie“ (6,0%) und „Dienstleistungen“ (4,4%).

Trotz kontinuierlicher Preissteigerungen und einem Rückgang des realen Pro-Kopf-Einkommens konnte ein Anstieg des Konsums verzeichnet werden. So stieg im zweiten Quartal 2022 der reale Pro-Kopf-Konsum der privaten Haushalte im Euroraum um 0,6%, nach einem An-

stieg von 0,2% im Vorquartal. Das reale Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte jedoch sank im zweiten Quartal 2022 um 0,9%, nach einem Rückgang von 0,2% im ersten Quartal 2022. In der EU stieg der reale Pro-Kopf-Konsum der privaten Haushalte im zweiten Quartal 2022 um 0,6%, nach einem Anstieg von 0,3% im Vorquartal. Gleichzeitig sank das reale Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte im zweiten Quartal 2022 um 1,2%, nach einem Anstieg von 0,4% im ersten Quartal 2022.

In den letzten Monaten führten stark steigende Energie- und Nahrungsmittelpreise, Lieferengpässe und die nach der Pandemie wieder stärkere Nachfrage dazu, dass der Preisdruck an Breite gewann und die Inflation deutlich zunahm. Obwohl die Inflation zu einem großen Teil auf Faktoren zurückzuführen ist, die Zentralbanken nicht kontrollieren können, erläuterte Christine Lagarde, Präsidentin der Europäischen Zentralbank, dass Zentralbanken „jedoch dafür sorgen können, dass die Inflation nicht dauerhaft hoch bleibt.“ Aus diesem Grund wurde bei der letzten Sitzung des EZB-Rats Ende Oktober beschlossen, die Leitzinsen für den Euroraum um 0,75 Prozentpunkte anzuheben. Dementsprechend wurden der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität mit Wirkung zum 2. November 2022 auf 2,00%, 2,25% bzw. 1,50% erhöht. Dies war die dritte große Leitzinserhöhung in Folge. Der EZB-Rat geht davon aus, dass weitere Zinsanhebungen notwendig sein werden, um eine zeitnahe Rückkehr der Inflation auf das mittelfristige 2%-Ziel zu gewährleisten. Auch weitere Zentralbanken wie die US-Notenbank Federal Reserve erhöhten mehrfach die Leitzinsen als Reaktion auf die weltweit gestiegene Inflation.

Im dritten Quartal 2022 dürfte sich die Wirtschaftstätigkeit im Euroraum erheblich verlangsamt haben. Daher rechnet der EZB-Rat für den Rest des laufenden Jahres und Anfang 2023 mit einer weiteren Abschwächung. Die hohe Inflation verringert einerseits die Realeinkommen privater Haushalte und treibt andererseits die Kosten von Unternehmen in die Höhe. Sie wirkt damit dämpfend auf Ausgaben und Produktion. Schwerwiegende Störungen bei den Gaslieferungen haben die Situation weiter verschlechtert. Die Nachfrage nach Dienstleistungen verlangsamt sich aktuell, nachdem sie in den vorangegangenen Quartalen kräftig zugelegt hatte, als die Sektoren wieder öffneten, die am stärksten von den pandemiebedingten Einschränkungen betroffen waren.

Die CA Immo Gruppe ist durch die beschriebenen Entwicklungen sowohl durch steigende Finanzierungskosten aufgrund höherer Basiszinssätze und Risikoaufschläge sowie steigende Preise im Baugewerbe betroffen. Weiters könnten sich die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Rezessionsängste auf die Immobilienbewertung und Transaktionsmärkte sowie die Bewertung des Unternehmens am Kapitalmarkt auswirken.

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSATZ UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Während die Covid-19 Pandemie mehr und mehr in den Hintergrund rückte, waren die ersten drei Quartale 2022 zunehmend überschattet vom Krieg in der Ukraine und den vielfältigen Auswirkungen auf die globale Wirtschaft. Der Krieg hat die Unsicherheit und Volatilität auf den globalen Aktien- und Finanzmärkten erheblich erhöht. Die wichtigsten Aktienindizes haben sich seit dem Ausbruch des Krieges negativ entwickelt, der Markt für unbesicherte Finanzierungen war mehrfach für gewisse Zeiten vollständig geschlossen und preist deutliche Risikoaufschläge ein. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts sowie zusätzlicher geopolitischer Spannungen wird auch über das Jahr 2022 hinaus ein entscheidendes und marktbestimmendes Thema bleiben.

Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Minus von rund 8% (dividendenunbereinigt) bzw. 0,3% (dividendenbereinigt) und schloss zum 30. September 2022 mit 30,40 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Minus von rund 30%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) sank im Vergleichszeitraum um rund 43%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo-Aktie am 7. Januar 2022 mit 34,40 €. Das Jahrestief lag am 9. Mai 2022 bei 26,20 €. Es gilt zu beachten, dass im ersten Quartal 2022 die zweite Tranche der Sonderdividende in Höhe von 2,50 € pro Aktie ausgeschüttet wurde, was zu einem Rückgang des Aktienkurses um denselben Betrag führte.

Die Börsenkaptalisierung der CA Immo belief sich zum 30. September 2022 auf rund 3,2 Mrd. € (30.09.2021: 3,9 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) verringerte sich in den ersten drei Quartalen 2022 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 34% und lag bei 91,8 Tsd. Stück Aktien versus 139,4 Tsd. Stück im Jahr 2021. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) sank im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2021 um rund 45% und lag bei 2,8 Mio. € (2021: 5,0 Mio. €).

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDESLVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 25.10.2022)

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



EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.10.2021 BIS 30.09.2022)

CA Immo-Aktie	-17,62%
ATX	-26,72%
IATX	-19,18%
EPRA Developed Europe (ex UK)	-39,92%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Im dritten Quartal 2022 wurde CA Immo von acht Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 22,00 € und 42,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 34,25 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. September 2022 errechnet sich daraus ein Kurspotential von rund 13%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Wood & Company	14.11.2022	22,00€	Sell
Deutsche Bank	25.08.2022	37,00€	Buy
Kempfen	25.08.2022	31,50€	Hold
Kepler Cheuvreux	25.08.2022	32,00€	Hold
SRC Research	25.08.2022	42,00€	Buy
Raiffeisen Bank International	25.08.2022	34,50€	Buy
Erste Group	24.08.2022	34,00€	Accumulate
HSBC	13.04.2022	40,50€	Buy
Mittelwert		34,19€	
Median		34,25€	

MEHRHEITSAKTIONÄR FORDERT AUSSCHÜTTUNG VON SONDERDIVIDENDEN

Anfang November 2021 beantragte der Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, um eine Sonderdividende in Höhe von 5,00 € je dividendenberechtigter Aktie zu beschließen, die in zwei Tranchen im Dezember 2021 und März 2022 an alle Aktionäre ausgezahlt werden sollte. Die außerordentliche Hauptversammlung fand am 30. November 2021 statt und beschloss, die vorgeschlagenen Beschlüsse anzunehmen. Die beiden Sonderdividenden an die Aktionäre in Höhe von jeweils 2,50 € pro Aktie wurden im Dezember 2021 sowie im März 2022 (und somit auch im aktuellen Berichtszeitraum) ausgeschüttet.

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM 2022

Am 03. Mai 2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Am 19. Oktober wurde das Aktienrückkaufprogramm planmäßig beendet. Es wurden 1.000.000 Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) erworben, was einem Anteil am Grundkapital von rund 0,94% entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 32,10 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,33 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 30.327.788,47 €. CA Immo hält nach Beendigung des Rückkaufprogramms 6.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 6,4% entspricht.

Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms sowie allfällige Änderungen des Aktienrückkaufprogramms wurden auf der Internetseite (<https://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>) veröffentlicht.

ANLEIHEN & RATING

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

Aufgrund der Anteilserhöhung Starwoods sowie im Zusammenhang mit den Sonderausschüttungen hat Moody's im November 2021 das langfristige Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings der CA Immo auf Baa3 mit negativem Ausblick herabgestuft.

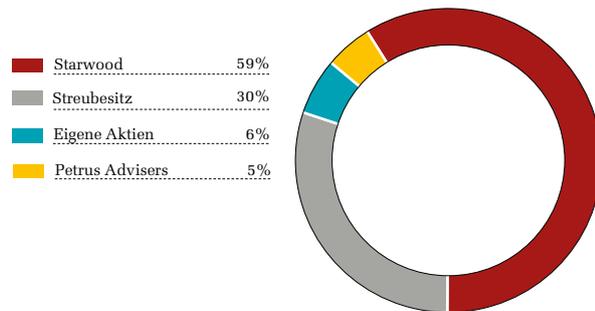
GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 774.229.017,02 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 59% (62.648.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien zum Zeitpunkt der

Berichterstattung) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die mit Ausnahme von Petrus Advisers Ltd. (letzte Meldung: 5,01%) jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 6.604.156 eigene Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

		30.09.2022	31.12.2021
IFRS NAV je Aktie	€	35,61	32,68
EPRA NRV je Aktie	€	46,65	44,19
EPRA NTA je Aktie	€	42,25	40,05
EPRA NDV je Aktie	€	38,54	33,70
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	-14,63	0,99
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	-34,83	-25,32
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie	%	-28,05	-17,61
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	-21,12	-2,07
<hr/>			
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	6.604.156	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	99.892.270	100.716.389
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	103.942.290
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.999.042	5.780.037
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.497.384	98.162.253
Ø Kurs/ Aktie	€	30,47	36,30
<hr/>			
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.237,5	3.514,4
Höchstkurs	€	34,40	39,55
Tiefstkurs	€	26,20	30,80
Ultimokurs	€	30,40	33,00

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien	Stückaktien
Börsennotierung	Wiener Börse, Prime Market
Indizes	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR IPCM LFFS Sustainable GRES, WBI
Spezialist	Tower Research Capital Europe BV
Market Maker	Erste Group Bank AG, HRTEU Limited, Raiffeisen Centrobank AG, Société Générale S.A., Susquehanna International Securities Limited
Börsenkürzel / ISIN	CAI / AT0000641352
Reuters	CAIV.VI
Bloomberg	CAI:AV
E-Mail	ir@caimmo.com
Website	www.caimmo.com

Investor Relations Kontakt:

Christoph Thurnberger
Group Head of Capital Markets and Corporate Office
T: +43 1 532 59 07-504
F: +43 1 532 59 07-550
Christoph.Thurnberger@caimmo.com

Julian Wöhrle
Deputy Head of Capital Markets
T: +49 89 54548 517
F: +49 69 76806 79 517
Julian.Woehrle@caimmo.de

FINANZKALENDER 2023

22. MÄRZ 2023

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2022 (JAHRRESFINANZBERICHT)

4. MAI 2023

36. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

9. MAI 2023

EX-TAG (DIVIDENDE) (DIE AKTIEN WERDEN ERSTMALS OHNE DIVIDENDE GEHANDELT)

11. MAI 2023

ZAHLTAG (DIVIDENDE) (DIVIDENDEN WERDEN AN DIE AKTIONÄRE AUSBEZAHLT)

23. AUGUST 2023

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2023

24. MÄRZ 2023

NACHWEISSTICHTAG HAUPTVERSAMMLUNG (STICHTAG FÜR DEN NACHWEIS DES ANTEILSBESITZES FÜR DIE TEILNAHME AN DER 36. HAUPTVERSAMMLUNG)

8. MAI 2023

CUM-TAG (DIVIDENDE) (LETZTER TAG AN DEM MIT ANSPRUCH AUF DIVIDENDE GEKAUFT WERDEN KANN)

10. MAI 2023

NACHWEISSTICHTAG (DIVIDENDE) (DER FÜR DEN DEPOTSTAND ZUM ERHALT DER DIVIDENDENZAHLUNG MASSGEBLICHE TAG)

24. MAI 2023

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2023

29. NOVEMBER 2023

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2023

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie die Managementgesellschaft in Rumänien (Segment: Bestand Osteuropa Kernregionen) werden zum 30.9.2022 gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen und Schulden ausgewiesen. Beim rumänischen Portfolio handelt es sich um einen wesentlichen geografischen Geschäftsbereich, weshalb Rumänien als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt wird. Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG hat im November 2021 die Evaluierung aller strategischer Optionen für den Kernmarkt Rumänien beschlossen, einschließlich eines potenziellen Verkaufs des gesamten Portfolios. Am 5.8.2022 hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG beschlossen, eine exklusive Due Diligence und Verhandlungen auf Basis eines Memorandum of Understanding (MoU) in Bezug auf den Verkauf der rumänischen Plattform zu führen.

Sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios werden zum 30.9.2022 in der Konzernbilanz unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ bzw. „Schulden in Veräußerungsgruppen“ ausgewiesen. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des rumänischen Portfolios sowohl im 1.-3. Quartal 2022 als auch in den Vergleichszahlen in einer separaten Zeile dargestellt.

Aufgrund der Darstellung Rumäniens als aufgegebenen Geschäftsbereich ist Rumänien in den GuV-Kennzahlen nicht enthalten.

Das gesamte Immobilienvermögen weist zum Stichtag 30.9.2022 einen Portfoliowert von 6,5 Mrd. € (31.12.2021: 6,3 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 (80% des Gesamtportfolios)

als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (11% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 9% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 3. QUARTAL 2022

Verkäufe

In den ersten neun Monaten wurden konzernweit Verkaufserlöse¹⁾ in Höhe von 175,1 Mio. € (30.9.2021: 97,4 Mio. €) erzielt. In Summe wurden im Berichtszeitraum vier Bestandsgebäude (je zwei mit Büro- und Hotelnutzung) sowie ein Wohnprojekt und Grundstücke im Zollhafen Mainz Joint Venture verkauft.

Projekt-Fertigstellungen

Im August 2022 wurde das Grasblau, ein rd. 13.350 m² großes Gebäude in Berlin, fertiggestellt und in den eigenen Bestand übernommen. Grasblau wurde von CA Immo als weiteres voll digitalisiertes Bürogebäude für einen effizienten, sicheren und nachhaltigen Gebäudebetrieb entwickelt. Das Gesamtinvestment der CA Immo beträgt rd. 71 Mio. Euro.



Im August 2022 konnte CA Immo die ersten Mieter im Grasblau in Berlin begrüßen.

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

Deal) als Nettoposition von erzielter Verkaufspreis der Immobilie abzüglich Fremdkapital zuzüglich sonstige Vermögenswerte

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2022

in Mio. €	Bestands- immobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilien- vermögen	Immobilien- vermögen in %
Österreich	390,5	0,0	100,4	490,9	7,5
Deutschland	3.230,2	697,3	111,8	4.039,3	61,8
Tschechien	497,9	0,1	0,0	498,1	7,6
Ungarn	485,2	0,0	0,0	485,2	7,4
Polen	565,9	0,0	0,0	565,9	8,7
Serbien	80,4	0,0	0,0	80,4	1,2
Zwischensumme	5.250,1	697,4	212,2	6.159,7	94,2
Anteil am Gesamtportfolio ohne Rumänien	85,2%	11,3%	3,5%		
Rumänien	0,0	0,0	376,7	376,7	5,8
Summe	5.250,1	697,4	588,9	6.536,4	100,0
Anteil am Gesamtportfolio mit Rumänien	80,3%	10,7%	9,0%		

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt), ZigZag (Mainz), Grasblau (Berlin) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

²⁾ Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

BESTANDSIMMOBILIEN¹⁾

Das Bestandsportfolio weist per 30.9.2022 einen Bilanzwert von rund 5,3 Mrd. € (31.12.2021: 5,0 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,2 Mio. m². Rund 31% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 62% auf Deutschland und zu 7% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten neun Monaten 2022 Mieterlöse in Höhe von 158,1 Mio. € (30.9.2021: 154,2 Mio. €²⁾); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 4,3%³⁾ und ist per 30.9.2022 zu 89,3%³⁾ vermietet.

In Summe wurde in den ersten neun Monaten 2022 (exkl. Rumänien) rd. 112.800 m² vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 60% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 40% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 30.9.2022 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von 3.230,2 Mio. € (31.12.2021: 2.503,4 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 95,9%⁴⁾ (31.12.2021: 95,7%⁵⁾); die Rendite stand bei 3,4%⁴⁾ (31.12.2021: 3,3%⁵⁾). 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 72,9 Mio. € generiert (30.9.2021: 64,1 Mio. €).

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.9.2022

	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	390,5	132.242	84,2	19,1	4,9
Deutschland	2.603,7	391.472	95,9	88,9	3,4
Tschechien	412,4	125.146	91,5	20,3	4,9
Ungarn	485,1	194.361	71,4	25,7	5,3
Polen	536,3	156.243	93,2	33,2	6,2
Serbien	78,7	46.791	84,6	7,1	9,0
Zwischensumme	4.506,7	1.046.255	89,3	194,3	4,3
Sonstige Bestandsimmobilien ¹⁾	743,4	108.792			
Gesamtes Bestandsvermögen	5.250,1	1.155.047			

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt), ZigZag (Mainz), Grasblau (Berlin) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

¹⁾ Dieses Kapitel zeigt u. a. Performance-Kennzahlen unserer Bestandsimmobilien wie Vermietungsquote und Rendite. Selbstgenutzte Immobilien, Immobilien mit Nutzungsrecht („Right-of-use“) und Projektfertigstellungen, die noch in der Stabilisierungsphase sind, fließen nicht in die Berechnung dieser Kennzahlen ein. Deshalb sind diese Immobilienarten auch in der Tabelle „Überblick Bestandskennzahlen“ in den Portfolio-Buchwerten sowie der vermietbaren Fläche exkludiert und in der Zeile „Sonstige Bestandsimmobilien“ gesondert ausgewiesen

²⁾ Angepasst, GuV-Kennzahlen werden ohne Rumänien dargestellt

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt), ZigZag (Mainz), Grasblau (Berlin) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

⁴⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ONE (Frankfurt) und ZigZag (Mainz) und Grasblau (Berlin)

⁵⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. des kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes ZigZag (Mainz)

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 30.9.2022 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 390,5 Mio. € (31.12.2021: 496,5 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 84,2%¹⁾ (31.12.2021: 88,4%¹⁾). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten neun Monaten 2022 Mieterlöse von 19,7 Mio. € (30.9.2021: 20,9 Mio. €); die Rendite stand zum Stichtag bei 4,9%¹⁾ (31.12.2021: 5,3%¹⁾).

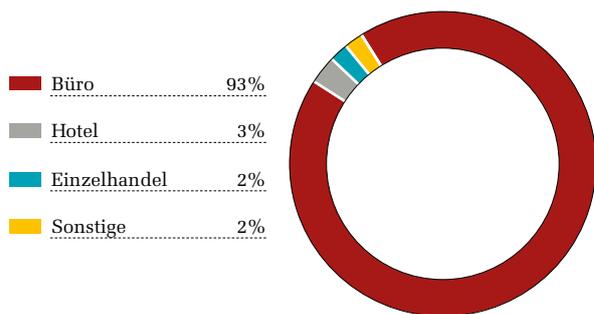
ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Bestandsportfolio

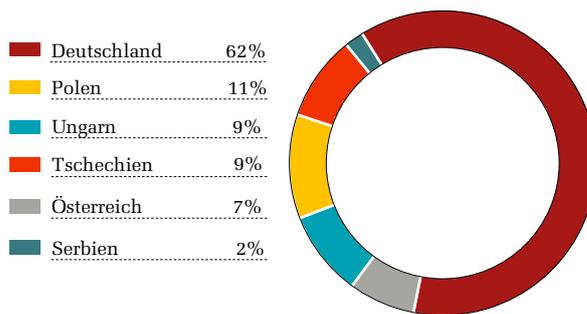
Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 30.9.2022 bei rd. 1.629,4 Mio. € (31.12.2021: 1.600,2 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 543 Tsd. m² erzielte in den ersten neun Monaten 2022 Mieterlöse in Höhe von 65,5 Mio. € (30.9.2021: 69,1 Mio. €²⁾). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 84,4%³⁾ (31.12.2021: 84,8%³⁾) die Rendite stand bei 5,7%³⁾ (31.12.2021: 6,1%³⁾).

Das rumänische Portfolio besteht aus insgesamt sieben rumänischen Immobiliengesellschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 165.000 m² und einem Immobilienwert zum 30.9.2022 iHv 376,7 Mio. € (31.12.2021: 395,1 Mio. €). Die sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie die dazugehörige Managementgesellschaft stellen zum 30.9.2022 einen aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 dar und sind als kurzfristiges Immobilienvermögen nicht in den Bestandsportfoliokennzahlen enthalten.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 5,3 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (Basis: 5,3 Mrd. €)



¹⁾ Exkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien

²⁾ Angepasst, GU-Kennzahlen werden ohne Rumänien dargestellt

³⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien Mississippi House und Missouri Park (Prag)

EPRA Renditen

Art und Umfang von Renditeangaben variieren oft und die verwendeten Kennzahlen sind nicht einheitlich definiert. Um eine vergleichbare Berichterstattung in Bezug auf die Renditen in ganz Europa zu ermöglichen, hat die EPRA (European Public Real Estate Association) zwei Renditekennzahlen definiert.

Die EPRA-Nettoanfangsrendite errechnet sich aus den annualisierten Mieteinnahmen auf Basis der Stichtagsmieten abzüglich der nicht umlagefähigen Betriebskosten, dividiert durch den Marktwert der Immobilien. Die EPRA-"topped-up" Rendite wird unter Verwendung einer Anpassung in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder anderen nicht abgelaufenen Mietanreizen wie z. B. vergünstigte Mietzeiten und Staffelmieten) berechnet.

EPRA RENDITEN

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Ungarn	Polen	Serbien	Gesamt
Bestandsimmobilien ¹⁾	414.322	2.562.969	418.586	489.950	541.662	79.903	4.507.391
annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	16.087	74.885	17.882	19.656	29.944	5.747	164.201
EPRA Net Initial Yield	3,9%	2,9%	4,3%	4,0%	5,5%	7,2%	3,6%
Mietincentives	-222	-1.430	56	-583	-451	-143	-2.773
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	3,8%	2,9%	4,3%	3,9%	5,4%	7,0%	3,6%

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

EPRA Leerstandsquote

Die Berichterstattung über Leerstandsquoten ist in der Immobilienbranche nicht standardisiert. Um eine vergleichbare und konsistente Berichterstattung zu fördern, schreiben die EPRA-Richtlinien eine klar definierte Leerstandsquote vor. Diese ist als Prozentsatz auszudrücken, der dem erwarteten Mietwert der leerstehenden Flächen geteilt durch den erwarteten Mietwert des gesamten Portfolios entspricht. Die EPRA-Leerstandsquote wird nur für Bestandsimmobilien (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Handelsimmobilien und einschließlich des Anteils am Leerstand von Joint Ventures) berechnet, jedoch nicht für Immobilien in Entwicklung.

EPRA LEERSTANDSQUOTE

	Nachhaltig erzielbarer Mietwert (ERV) Leerstand	Nachhaltig erzielbarer Mietwert (ERV)	EPRA Leerstandsquote
Österreich	3,6	22,2	16,1%
Deutschland	3,8	119,4	3,2%
Ungarn	10,3	35,8	28,8%
Polen	2,4	34,9	7,0%
Tschechien	1,9	22,0	8,5%
Serbien	1,3	8,4	15,4%
CEE	15,9	101,1	15,7%
Gesamt	23,3	242,6	9,6%

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 786,5 Mio. €¹⁾ (31.12.2021: 1.190,4 Mio. €¹⁾) entfallen zum Stichtag 100% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (356,1 Mio. €), Projekte in Planung (148,0 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 282,3 Mio. €.

Projekt-Vorvermietungen

In Summe wurden in den ersten neun Monaten 2022 rd. 10.500 m² vermietbare Nutzfläche in Projektentwicklungen vorvermietet. Ein Großteil davon entfiel auf Projekt-Vorvermietungen im Hochhausprojekt ONE in Frankfurt, das Ende Juni fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen wurde, sowie im Grasblau in Berlin.

PROJEKTE IN UMSETZUNG¹⁾

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen ²⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Vorverwertungsgrad in % ³⁾	Geplante Fertigstellung
Projekte (eigener Bestand)								
Upbeat	334,4	274,0	34.911	4,9	Berlin	Büro	100	Q1 2026
Hochhaus am Europaplatz	143,2	28,6	22.948	6,1	Berlin	Büro	100	Q1 2024
Summe	477,6	302,6	57.859	5,3			100	

¹⁾ Exkl. Joint Ventures (Wohnbau). Alle in der Tabelle enthaltenen Projekte stehen zu 100% im Eigentum von CA Immo

²⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 428 Mio. €)

³⁾ Vorverwertungsgrad: Vorvermietung

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.9.2022 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Veränderungen im Aufsichtsrat der CA Immo

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Monika Wildner, Michael Stanton und Univ.- Prof. Dr. Klaus Hirschler sind mit 31. Oktober 2022 aus dem Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG ausgeschieden. Weiters hat die Mehrheitsaktionärin der Gesellschaft, SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., David Smith in den Aufsichtsrat entsandt und damit von ihrem Entsendungsrecht aus den gehaltenen Namensaktien Gebrauch gemacht. Herr Smith, Senior Vice President bei Starwood Capital, folgt auf Laura Rubin, die von ihrem Mandat abberufen wurde.

Verkäufe

Im November hat CA Immo den Verkauf eines Gebäudekomplexes, bestehend aus dem **Hotel Savoyen** sowie dem **Bürogebäude am Botanischen Garten** im dritten Bezirk von Wien unterzeichnet. Die Liegenschaft mit ca.

38.150 m² Gesamtmietfläche (GLA), hat eine Tochtergesellschaft der Horn Grundbesitz KG erworben. Das Closing wird für das 1. Quartal 2023 erwartet.

Am 22.11. 2022 hat die CA Immobilien Anlagen AG den **Verkauf der rumänischen Plattform** unterschrieben. Der erzielte Verkaufspreis entspricht einem Abschlag von ca. 3% auf den Buchwert zum 30. Juni 2022. Das Closing erfolgte kurz nach dem Signing.

In der Berliner Europacity konnte mit Land und Bund eine Lösung gefunden werden, welche die Attraktivität des Standortes weiter steigert und CA Immo zusätzliches Entwicklungspotenzial in bester Lage sichert. Der **Verkauf der Liegenschaften Hamburger Bahnhof und Rieckhallen** und der damit verbundene langfristige Erhalt einer kulturellen Nutzung im Gegenzug zum Tausch einer Entwicklungsfläche und einer Barabfindung für CA Immo führt zu einer Win-Win-Situation. Die Transaktion steht unter einer aufschiebenden Bedingung und wird zu gegebener Zeit im Detail dargestellt.

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

ERGEBNISSE

Verkaufsprozess rumänische Plattform

Die sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie die Managementgesellschaft in Rumänien (Segment: Bestand Osteuropa Kernregionen) werden zum 30.09.2022 gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden ausgewiesen. Beim rumänischen Portfolio handelt es sich um einen wesentlichen geografischen Geschäftsbereich, weshalb Rumänien als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt wird. Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG hat im November 2021 die Evaluierung aller strategischer Optionen für den Kernmarkt Rumänien beschlossen, einschließlich eines potenziellen Verkaufs des gesamten Portfolios. Am 05.08.2022 hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG beschlossen, eine exklusive Due Diligence und Verhandlungen auf Basis eines Memorandum of Understanding (MoU) in Bezug auf den Verkauf der rumänischen Plattform zu führen.

Sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios werden zum 30.09.2022 in der Konzernbilanz unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ bzw. „Schulden in Veräußerungsgruppen“ ausgewiesen. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien sowohl in 1-3Q 2022 als auch in den Vergleichszahlen in einer separaten Zeile dargestellt.

Daher enthalten die folgenden Ausführungen zur Gewinn- und Verlustrechnung keinen Beitrag aus dem rumänischen Portfolio. Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowie die in der Konzern-Bilanz dargestellten Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ bzw. „Schulden in Veräußerungsgruppen“ werden separat dargestellt. Eine detaillierte Darstellung findet sich auch im Kapitel Aufgegebenen Geschäftsbereich im Appendix zur Konzernzwischenfinanzinformation.

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten drei Quartalen 2022 eine Steigerung der Mieterlöse um 2,5% auf 158,1 Mio. € (1-3Q 2021: 154,2 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit der Fertigstellung von Projektentwicklungen und dem Ankauf der Kasernenstraße 67 in Düsseldorf (+7,7 Mio. € im Jahresvergleich) sowie höheren Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien (+2,3 Mio. € im Jahresvergleich), die den Rückgang an

Mieteinnahmen durch den Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms (-6,2 Mio. € im Jahresvergleich) überkompensierten.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf -21,8 Mio. € (1-3Q 2021: -18,8 Mio. €). Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten drei Quartalen auf 136,3 Mio. € (1-3Q 2021: 135,4 Mio. €), ein Anstieg von 0,7% im Jahresvergleich. Die Covid-19-Pandemie hat zum Bilanzstichtag das Nettomietergebnis mit 1,7 Mio. € beeinflusst. Dies betrifft vor allem die Veränderung von Einzelwertberichtigungen und in einem geringeren Ausmaß Mietreduktionen sowie Effekte aus Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten). Alle vereinbarten Mietanpassungen wie die Gewährung von mietfreien Zeiten sind über die jeweilige Vertragslaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrags linear zu verteilen.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 86,2% etwas unter auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 87,8%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten drei Quartalen bei -1,5 Mio. € (1-3Q 2021: -1,3 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 4,5 Mio. € und lagen damit unter dem Niveau des Vorjahres (1-3Q 2021: 6,1 Mio. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerntochter omniCon.

Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei 7,6 Mio. € (1-3Q 2021: 6,9 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.09.2022 auf 3,8 Mio. € (1-3Q 2021: 32,8 Mio. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich nach den ersten drei Quartalen auf -34,1 Mio. € und lagen damit -10,8% unter dem Vorjahresniveau (1-3Q 2021: -38,3 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 0,5 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 2,5 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2021.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) reduzierte sich in Folge der oben beschriebenen Entwicklungen (vorrangig durch das geringere Verkaufsergebnis) um –18,8% auf 117,0 Mio. € (1-3Q 2021: 144,1 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten drei Quartalen auf 266,7 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –86,3 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei 180,4 Mio. € zum Stichtag und fiel damit etwas geringer aus verglichen mit dem Referenzwert des Vorjahres (1-3Q 2021: 185,6 Mio. €). Für die dennoch positive Entwicklung in den ersten drei Quartalen zeichneten vorrangig Aufwertungen von einigen Bestandsimmobilien aufgrund objektspezifischer Faktoren, sowie von fortschreitenden Entwicklungsprojekten und Landreserven in Berlin verantwortlich. Einen Beitrag zum Bewertungsgewinn von über 80 Mio. € leistete die Umgliederung der Projektentwicklungen ONE in Frankfurt und Grasblau in Berlin ins Bestandsportfolio mit einer einhergehenden Aufwertung. Die Aufwertungen überkompensierten selektive Abwertungen im Bestandsportfolio sowie ein negatives Bewertungsergebnis eines Grundstücks in Frankfurt.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung gezeigt und beliefen sich zum Stichtag auf 27,2 Mio. € (1-3Q 2021: 3,3 Mio. €). Die signifikante Steigerung des Ergebnisses aus Gemeinschaftsunternehmen ist vorrangig auf den profitablen Verkauf von Grundstücken im Zollhafen Mainz - Joint Venture zurückzuführen.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 319,7 Mio. € –2,7% und damit unter dem Vorjahresergebnis (1-3Q 2021: 328,7 Mio. €) im Wesentlichen bedingt durch ein geringeres Verkaufsergebnis.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten neun Monaten hauptsächlich durch das positive Ergebnis aus Derivaten auf 54,4 Mio. € (1-3Q 2021: –68,1 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf –37,4 Mio. € und lag damit 7,3% über dem Vorjahreswert (1-3Q 2021: –34,8 Mio. €). Dieser Anstieg resultiert vorrangig aus Zinsaufwendungen aufgrund von Steuerprüfungen deutscher Gesellschaften an die Finanzbehörde.

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf 87,3 Mio. € (1-3Q 2021: –32,7 Mio. €). Der Wert des Jahres 2021 beinhaltete eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 gegebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von –46,2 Mio. €. Dieses Instrument bestand aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in bar der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Das eingebettete Derivat der Wandelanleihe wurde mit dem beizulegenden Zeitwert berichtet. Die Wandelanleihe wurde im Jahr 2021 nahezu komplett gewandelt.

Im Jahr 2022 führte die Zinsentwicklung über die ersten drei Quartale zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von 87,3 Mio. € (1-3Q 2021: 13,5 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 2,7 Mio. € über dem Referenzwert der Vorperiode (1-3Q 2021: –0,1 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Sonstiges Finanzergebnis und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf 1,7 Mio. € (1-3Q 2021: –0,5 Mio. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 374,0 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch ein deutlich positives Finanzergebnis sowie ein höheres Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen über dem Vorjahreswert in Höhe von 260,6 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –100,7 Mio. € (1-3Q 2021: –82,5 Mio. €).

Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich (Rumänien)

Die Mieterlöse in Rumänien beliefen sich in den ersten drei Quartalen 2022 auf 22,2 Mio. € (1-Q3 2021: 21,6 Mio. €). Das Nettomietergebnis lag mit 16,5 Mio. € leicht unter dem Wert des Vorjahres (1-3Q 2021: 17,4 Mio. €). Das EBITDA summierte sich nach neun Monaten auf 14,5 Mio. € (1-3Q 2021: 15,9 Mio. €). Aufgrund eines negativen Ergebnisses aus Neubewertung in Höhe

von –21,6 Mio. € (1-3Q 2021: –0,4 Mio. €) lag das Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT) zum Ende des dritten Quartals 2022 bei –7,2 Mio. € (1-3Q 2021: 15,4 Mio. €). Das Periodenergebnis für den aufgegebenen Geschäftsbereich Rumänien zeigte sich für die ersten drei Quartale 2022 trotz eines positiven Ertragssteuerergebnis mit –5,8 Mio. € ebenfalls negativ (1-3Q 2021: 12,7 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 267,5 Mio. € ebenso über dem Vorjahreswert (1-3Q 2021: 190,8 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf €2,66 € (1-3Q 2021: €1,96 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 wurde ein FFO I in Höhe von 102,5 Mio. € generiert, der 2,4% über dem Vorjahreswert von 100,1 Mio. € liegt. FFO I ist eine

wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht-nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 6,2 Mio. € (1-3Q 2021: 7,5 Mio. €). Diese betreffen in erster Linie Finanzierungsaufwände (5,5 Mio. €), administrative Aufwendungen (0,8 Mio. €) sowie operative Aufwendungen (–0,2 Mio. €).

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,02 € und lag damit –0,8% unter dem Vorjahreswert (1-3Q 2021: 1,03 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nicht-nachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe und lag zum Stichtag bei 84,4 Mio. €, –19,7% unter dem Wert der ersten drei Quartale 2021 in Höhe von 105,1 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei 0,84 € (1-3Q 2021: 1,08 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1-3Q 2022	1-3Q 2021 angepasst
Nettomietergebnis (NRI)	136,3	135,4
Erlöse aus Dienstleistungen	4,5	6,1
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	0,5	2,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	4,9	8,7
Indirekte Aufwendungen	–34,1	–38,3
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	10,1	6,3
Finanzierungsaufwand	–37,4	–34,8
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	2,0	–0,6
FFO aus aufgegebenen Geschäften	14,5	15,9
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	6,2	7,5
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	102,5	100,1
Ergebnis aus Immobilienhandel	7,6	6,9
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	3,8	32,8
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	30,5	6,7
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	41,9	46,4
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,1
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	–29,9	–13,1
Tatsächliche Ertragsteuer	–0,8	–0,7
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	84,4	105,1

¹⁾ Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung

²⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

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

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 6.232,7 Mio. € auf (84,1% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 5.237,4 Mio. € (31.12.2021: 4.984,3 Mio. €). Den größten Beitrag zum Anstieg des Bestandsimmobilienvermögens leistete die Umgliederung der Projektentwicklung ONE in Frankfurt ins Bestandsportfolio. Die sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie die Managementgesellschaft in Rumänien (Segment: Bestand Osteuropa Kernregionen) werden zum 30.09.2022 gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden ausgewiesen.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.09.2022 bei 697,4 Mio. € (31.12.2021: 1.097,1 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 6.536,4 Mio. € (31.12.2021: 6.254,2 Mio. €). Das Wachstum des Immobilienvermögens ist auf den Ankauf der Kasernenstraße 67 in Düsseldorf als auch auf fortlaufende Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Bewertungsgewinne zurückzuführen.

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 64,8 Mio. € belief (31.12.2021: 55,8 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 442,5 Mio. € und lag damit unter dem Niveau zum 31.12.2021 (633,1 Mio. €). Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Februar 2022 fälligen Unternehmensanleihe (142 Mio. €) sowie die Zahlung der zweiten Tranche Sonderdividende in Höhe von rund 252 Mio. € im März 2022.

Bilanz – Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 3.557,4 Mio. € (31.12.2021: 3.291,0 Mio. €). Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 4,1% auf 7.409,6 Mio. € (31.12.2021:

7.114,4 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 48,0% seit Jahresbeginn leicht verbessert dar (31.12.2021: 46,3%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.794,4 Mio. € (31.12.2021: 2.583,9 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende September 2022 bei 2.266,7 Mio. € (31.12.2021: 1.946,2 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf EUR.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 63,7% (31.12.2021: 59,1%). Das Loan-to-Value - Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.09.2022 34,7% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 31,1% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	30.9.2022	31.12.2021
Eigenkapital	3.557,4	3.291,0
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.478,5	2.186,5
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	315,9	397,4
Liquide Mittel	-442,5	-633,1
Verfügungsbeschränkte Mittel	-85,1	-4,6
Nettoverschuldung	2.266,7	1.946,2
Eigenkapitalquote (%)	48,0	46,3
Gearing (Netto) (%)	63,7	59,1
Gearing (Brutto) (%)	78,6	78,5
Loan-to-Value (Netto) (%)	34,7	31,1
Loan-to-Value (Brutto) (%)	42,8	41,3

EPRA Net Asset Value (NAV)

Um die Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Immobilienunternehmen zu gewährleisten, weist CA Immo einzelne wichtige Kennzahlen nach den Standards der EPRA (European Public Real Estate Association), der führenden Interessenvertretung börsennotierter Immobilienunternehmen, aus. Diese Kennzahlen können von den nach IFRS-Regeln ermittelten Werten abweichen. Bei der Berechnung der Kennzahlen folgt CA Immo den „Best Practice Recommendations“ der EPRA (www.epra.com).

Mit Publikation der EPRA Best Practices Recommendations Guidelines Oktober 2019 wurde die Net Asset Value – Berichterstattung adjustiert mit dem Ziel, jüngste Markt- und Unternehmensentwicklungen besser zu reflektieren. Infolgedessen wurden der EPRA NAV und der EPRA NNNAV durch drei neue Bewertungskennzahlen für das Nettovermögen ersetzt: EPRA Net Reinstatement Value, EPRA Net Tangible Assets und EPRA Net Disposal Value. CA Immo berichtet mit dem 1. Quartal 2021 nur noch diese neuen Kennzahlen, die von EPRA wie folgt definiert werden¹:

EPRA Net Reinstatement Value

Das Ziel der EPRA Net Reinstatement Value (NRV) - Kennzahl ist es, den Wert des Nettovermögens auf einer langfristigen Basis hervorzuheben. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, von denen nicht erwartet wird, dass sie sich unter normalen Umständen herauskristallisieren, wie z. B. die Fair-Value-Bewegungen bei Finanzderivaten und latente Steuern auf Immobilienbewertungsüberschüsse, sind daher ausgeschlossen. Da die Kennzahl auch widerspiegeln soll, was erforderlich wäre, um das Unternehmen auf der Grundlage seiner aktuellen Kapital- und Finanzierungsstruktur über die Investitionsmärkte nachzubilden, sollten damit verbundene Kosten wie Grunderwerbsteuern einbezogen werden.

EPRA Net Tangible Assets

Die der Berechnung des EPRA Net Tangible Assets (NTA) zugrundeliegende Annahme geht davon aus, dass Unternehmen Vermögenswerte erwerben und veräußern, wodurch bestimmte Niveaus an latenten Steuerverbindlichkeiten herauskristallisiert werden.

EPRA Net Disposal Value

Aktionäre sind daran interessiert, den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Shareholder Value zu verstehen, wenn die Vermögenswerte des Unternehmens verkauft und/oder die Verbindlichkeiten nicht bis zur Fälligkeit gehalten werden. Zu diesem Zweck bietet der EPRA Net Disposal Value (NDV) dem Leser ein Szenario, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in ihrem vollen Umfang berechnet werden, einschließlich der nicht in der Bilanz ausgewiesenen Steuerbelastung, abzüglich der daraus resultierenden Steuern. Diese Kennzahl sollte nicht als "Liquidations-NAV" betrachtet werden, da die beizulegenden Zeitwerte in vielen Fällen keine Liquidationswerte darstellen.

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 30.09.2022 bei 3.557,3 Mio. € (35,61 € je Aktie) und erhöhte sich damit um 8,1% im Vergleich zum Endjahreswert 2021 von 3.290,9 Mio. € (32,68 € je Aktie). Je Aktie erhöhte sich der IFRS NAV um 9,0% (dividendenbereinigt: 16,6%). Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 4.220,0 Mio. € und damit 4,6% über dem Wert zum Jahresende 2021 (4.033,9 Mio. €). Dies entspricht einem divi je Aktie von 42,25 €, der 5,5% über dem Wert zum 31.12.2021 in Höhe von 40,05 € je Aktie liegt (dividendenbereinigt: 11,7%).

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 99.892.270 Stück (31.12.2021: 100.716.389). Der Rückgang ergibt sich aus dem Aktienrückkauf im Jahr 2022.

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

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

Mio. €	30.09.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	3.557,3	3.557,3	3.557,3	3.290,9	3.290,9	3.290,9
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV	3.557,3	3.557,3	3.557,3	3.290,9	3.290,9	3.290,9
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	4,2	4,2	2,9	11,9	11,9	10,0
ii.b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ii.c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iii) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	135,6	114,8	101,4	149,4	124,5	110,5
Verwässerter NAV zum Marktwert	3.697,1	3.676,3	3.661,6	3.452,2	3.427,3	3.411,4
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	758,9	651,5		694,9	598,6	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-107,6	-107,6		12,9	9,2	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	-0,3	-0,3	-0,3	-1,2	-1,2	-1,2
viii.a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz		0,0	0,0		0,0	0,0
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz		0,0			0,0	
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden			188,7			-16,4
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	312,0	0,0		291,7	0,0	
NAV	4.660,2	4.220,0	3.850,0	4.450,5	4.033,9	3.393,8
Anzahl der Aktien im Umlauf (voll verwässert)	99.892.270	99.892.270	99.892.270	100.716.389	100.716.389	100.716.389
NAV je Aktie in €	46,65	42,25	38,54	44,19	40,05	33,70

RISIKOBERICHT

CHANCEN UND RISIKEN

Die CA Immo-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.

Die ersten neun Monate des Jahres 2022 war vorrangig vom Krieg in der Ukraine überschattet, der bereits erste Auswirkungen auf das globale Wirtschaftswachstum zeigt. Die gegen Russland verhängten Sanktionen, anhaltende Lieferengpässe am Bau sowie eine durch steigende Energiepreise und steigende Kosten für Arbeitskräfte bedingte höhere Inflation sowie die aktuellen Verwerfungen auf den Finanzmärkten können nach Meinung der Experten weitreichende Konsequenzen für den Immobiliensektor haben. Eine deutliche Abschwächung der in den letzten Jahren starken Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist angesichts der aktuell hohen Unsicherheit auf den Märkten zu beobachten. Hochqualitative Produkte („Prime“ Immobilien) deren Mietverträge einen hohen Inflationsschutz aufweisen, sollte jedoch weiterhin eine stärkere Investorennachfrage generieren und damit auch eine höhere Resilienz und Stabilität aufweisen.

Bei Projektentwicklungen ist weiterhin mit einer angespannten Situation hinsichtlich der Verfügbarkeit von Baustoffen und Fachkräften zu rechnen. Laut Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes liegen die Preisanstiege für Baustoffe und Fachkräfte derzeit über dem Inflationsniveau. Mögliche Verzögerungen, verursacht durch Materialengpässe, können durch ein proaktives Gegensteuern größtenteils vermieden werden, vereinzelt belaufen sich diese bei einzelnen Gewerken aber auf mehrere Monate.

Unter den gegenwärtigen Marktbedingungen ist also bei steigenden Baukosten, Lieferengpässen, höheren Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und

einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten die Beimesung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich.

In Bezug auf das Management von Gebäuden hat sich seit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges das Bewusstsein für eine strategische Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern weiter verstärkt. Für den Immobiliensektor ist laut Experten davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Energieeffizienz von Immobilien nochmals deutlich steigen werden – dies insbesondere aufgrund der sprunghaft gestiegenen Energiekosten und Unsicherheiten in Bezug auf die Versorgungssicherheit. Abzuwarten bleibt allerdings, ob das Angebot an erneuerbaren Energietechnologien mit der nun sprunghaft angestiegenen Nachfrage Schritt halten kann.

Die Zuspitzung der Ukraine-Krise hat auch die Finanz- und Kapitalmärkte schwer belastet. Das größte Risiko für die Weltwirtschaft aus Sicht der Kapitalmärkte ist ein weiterer massiver Anstieg der Preise für Erdöl und Erdgas sowie die Versorgungssicherheit. Das durch die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen getriebene hohe Inflationsrisiko hat CA Immo bereits im Vorfeld abgemildert, indem rund 96% aller Mietverträge an steigende Inflationsraten gekoppelt sind (inkl. Staffelmietverträge).

Das Unternehmen verfügt aktuell über eine robuste Bilanz sowie ausreichend Liquidität. Es wird jedoch erwartet, dass der Zugang zu Fremdkapital aufgrund der aktuellen Marktbedingungen vorerst erschwert und vor allem mit deutlich höheren Kosten im Vergleich zu den letzten Jahren verbunden bleibt. Zum einen führen Banken aus Risikoerwägungen eine erhöhte Sorgfaltsprüfung durch, zum anderen sind die Kapitalmärkte aktuell von hoher Volatilität und Unsicherheit geprägt, was sich in der Investorenerwartung von höheren Risikoprämien widerspiegelt.

Insgesamt sind die wesentlichen Risikoindikatoren der Gruppe über die letzten drei Quartale unverändert. Die im Risikobericht zum 31. Dezember 2021 getroffenen Aussagen treffen also weitestgehend weiterhin zu.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Quartal 2022	1.-3. Quartal 2021 angepasst	3. Quartal 2022	3. Quartal 2021 angepasst
Mieterlöse	158.071	154.197	52.591	49.477
Weiterverrechnete Betriebskosten	36.235	31.608	11.956	10.535
Betriebskostenaufwand	-42.699	-35.888	-14.638	-11.905
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-15.287	-14.567	-5.247	-2.401
Nettomietergebnis	136.319	135.350	44.662	45.707
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.497	-1.336	-368	-361
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	9.237	8.154	0	19
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-1.661	-1.292	-467	-278
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	7.576	6.861	-467	-259
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	3.847	32.798	-235	4.661
Erlöse aus Dienstleistungen	4.454	6.137	1.290	1.818
Indirekte Aufwendungen	-34.136	-38.262	-11.258	-11.878
Sonstige betriebliche Erträge	463	2.535	60	338
EBITDA	117.026	144.083	33.685	40.027
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-4.348	-3.451	-1.386	-1.152
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-560	-867	139	-183
Abschreibungen und Wertänderungen	-4.909	-4.318	-1.248	-1.336
Neubewertungsgewinn	266.688	235.236	19.375	-3.625
Neubewertungsverlust	-86.335	-49.617	446	-7.034
Ergebnis aus Neubewertung	180.353	185.618	19.821	-10.659
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	27.193	3.303	608	-355
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	319.664	328.687	52.866	27.676
Finanzierungsaufwand	-37.361	-34.816	-11.806	-10.263
Kursdifferenzen	1.672	-457	1.486	744
Ergebnis aus Derivaten	87.349	-32.734	31.182	2.914
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.725	-118	690	161
Finanzergebnis	54.384	-68.124	21.552	-6.444
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	374.048	260.563	74.418	21.232
Tatsächliche Ertragsteuer	-29.073	-26.826	-2.793	-1.151
Latente Steuern	-71.646	-55.671	-16.413	-5.444
Ertragsteuern	-100.719	-82.497	-19.206	-6.595
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	273.329	178.065	55.211	14.637
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-5.838	12.736	-7.806	4.849
Ergebnis der Periode	267.492	190.801	47.406	19.487
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	4	13	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	267.487	190.788	47.405	19.486
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€2,72	€1,83	€0,55	€0,15
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€-0,06	€0,13	€-0,08	€0,05

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Quartal 2022	1.-3. Quartal 2021	3. Quartal 2022	3. Quartal 2021
Ergebnis der Periode	267.492	190.801	47.406	19.487
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	33.225	4.528	11.864	587
Währungsdifferenzen	-86	34	-46	-22
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-10.607	-1.446	-3.788	-187
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	22.532	3.116	8.031	377
Neubewertung IAS 19	2.112	652	0	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-674	-208	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	1.438	444	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode	23.969	3.560	8.031	377
Gesamtergebnis der Periode	291.461	194.361	55.436	19.864
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	4	13	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	291.457	194.349	55.435	19.863

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2022	31.12.2021	1.1.2021
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	5.237.387	4.984.297	4.723.068
Immobilienvermögen in Entwicklung	697.447	1.097.147	791.136
Selbst genutzte Immobilien	12.707	11.174	12.896
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.431	6.431	7.531
Immaterielle Vermögenswerte	2.502	3.419	2.998
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	64.824	55.800	57.629
Übrige Vermögenswerte	209.616	88.571	60.728
Aktive latente Steuern	2.767	2.681	4.382
Langfristiges Vermögen	6.232.682	6.249.520	5.660.368
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,1%	87,8%	83,0%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	518.343	76.197	37.092
Zum Handel bestimmte Immobilien	89.092	87.166	35.200
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	112.312	55.727	136.375
Ertragsteuerforderungen	14.667	12.718	16.391
Liquide Mittel	442.520	633.117	934.863
Kurzfristiges Vermögen	1.176.935	864.925	1.159.921
Summe Vermögen	7.409.617	7.114.445	6.820.289
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	774.229	774.229	718.337
Kapitalrücklagen	992.556	1.017.662	791.372
Sonstige Rücklagen	24.962	993	-3.981
Einbehaltene Ergebnisse	1.765.525	1.498.038	1.622.491
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	3.557.272	3.290.922	3.128.218
Nicht beherrschende Anteile	120	116	89
Eigenkapital	3.557.392	3.291.038	3.128.308
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	48,0%	46,3%	45,9%
Rückstellungen	43.192	50.323	34.249
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.478.468	2.186.534	2.622.161
Sonstige Verbindlichkeiten	32.206	50.314	113.503
Passive latente Steuern	761.544	698.310	536.317
Langfristige Schulden	3.315.409	2.985.482	3.306.228
Ertragsteuerverbindlichkeiten	29.552	19.278	14.464
Rückstellungen	118.338	113.333	117.409
Verzinsliche Verbindlichkeiten	315.913	397.409	205.301
Sonstige Verbindlichkeiten	42.849	305.547	46.932
Schulden in Veräußerungsgruppen	30.163	2.357	1.647
Kurzfristige Schulden	536.815	837.925	385.753
Summe Eigenkapital und Schulden	7.409.617	7.114.445	6.820.289

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Quartal 2022	1.-3. Quartal 2021 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	374.048	260.563
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-7.314	15.414
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-157.936	-181.944
Abschreibungen und Wertänderungen	4.964	4.375
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-3.838	-32.793
Finanzierungsaufwand, sonstiges Finanzergebnis und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	34.642	34.943
Kursdifferenzen	-1.541	461
Ergebnis aus Derivaten	-87.349	32.734
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-27.193	-3.303
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-7.931	-9.856
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-5	-924
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	39	423
Cashflow aus dem Ergebnis	120.585	120.092
Zum Handel bestimmte Immobilien	-1.530	-1.431
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-3.878	20.098
Rückstellungen	-1.694	-1.709
Sonstige Verbindlichkeiten	3.697	-2.303
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-3.405	14.655
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	117.180	134.747
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-137.152	-183.330
Erwerb von Gesellschaften	-95.154	482
Liquide Mittel erworbene Gesellschaften	1.697	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-1.167	-1.458
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	88.611	113.123
Veräußerung von Immobiliengesellschaften	30.116	56.172
Liquide Mittel Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-1.643	-2.600
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-1.125	-1.200
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	3.665	500
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-13.296	-5.949
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	11.014	8.727
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-4.484	-3.835
Gezahlte Negativzinsen	-1.540	-2.081
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	1.197	177
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-119.262	-21.273

Tsd. €	1.-3. Quartal 2022	1.-3. Quartal 2021 angepasst
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	628.942	89.458
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	0	-20
Tilgung von Wandelschuldverschreibung	0	-100
Tilgung von Anleihen	-142.411	-107.450
Erwerb von eigenen Anteilen	-24.172	0
Ausschüttung an Aktionäre	-251.791	-100.645
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	0	-3
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-351.762	-53.574
Übrige gezahlte Zinsen	-34.200	-31.434
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-175.394	-203.769
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-177.476	-90.295
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	633.148	935.482
Fremdwährungskursänderungen	-942	309
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe und aufgegebenem Geschäftsbereich	-12.000	1.695
Fonds der liquiden Mittel 30.9.	442.729	847.192
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-209	-12
Liquide Mittel 30.9. (Bilanz)	442.520	847.180

Die CA Immo hat sich entschieden, eine Geldflussrechnung vorzulegen, die eine Analyse aller Zahlungsströme insgesamt enthält – das heißt einschließlich sowohl fortgeführter als auch aufgegebener Geschäftsbereiche; Beträge im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich nach operativer-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind im Appendix zum aufgegebenen Geschäftsbereich angegeben.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt in den ersten drei Quartalen 2022 -38.689 Tsd. € (1.-3. Quartal 2021: -36.193 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1.-3. Quartal 2022 -21.227 Tsd. € (1.-3. Quartal 2021: -15.805 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2021	718.337	887.147	-95.775
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2021	0	0	0
Wandlung von Anleihen	55.892	226.290	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Stand am 30.9.2021	774.229	1.113.437	-95.775
Stand am 1.1.2022	774.229	1.113.437	-95.775
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2022	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-25.106
Stand am 30.9.2022	774.229	1.113.437	-120.881

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.622.491	-422	-3.559	3.128.218	89	3.128.308
0	3.082	0	3.082	0	3.082
0	0	34	34	0	34
0	0	444	444	0	444
190.788	0	0	190.788	13	190.801
190.788	3.082	478	194.349	13	194.361
0	0	0	282.183	0	282.183
-100.645	0	0	-100.645	0	-100.645
1.712.634	2.661	-3.081	3.504.105	102	3.504.206
1.498.038	4.115	-3.122	3.290.922	116	3.291.038
0	22.618	0	22.618	0	22.618
0	0	-86	-86	0	-86
0	0	1.438	1.438	0	1.438
267.487	0	0	267.487	4	267.492
267.487	22.618	1.351	291.457	4	291.461
0	0	0	-25.106	0	-25.106
1.765.525	26.732	-1.770	3.557.272	120	3.557.392

APPENDIX AUFGEGBENER GESCHÄFTSBEREICH

Die sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie die Managementgesellschaft in Rumänien (Segment: Bestand Osteuropa Kernregionen) werden zum 30.9.2022 gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden ausgewiesen. Beim rumänischen Portfolio handelt es sich um einen wesentlichen geografischen Geschäftsbereich, weshalb Rumänien als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt wird. Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG hat im November 2021 die Evaluierung aller strategischer Optionen für den Kernmarkt Rumänien beschlossen, einschließlich eines potenziellen Verkaufs des gesamten Portfolios. Am 5.8.2022 hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG beschlossen, eine exklusive Due Diligence und Verhandlungen auf Basis eines Memorandum of Understanding (MoU) in Bezug auf den Verkauf der rumänischen Plattform zu führen. Am 22.11.2022 hat die CA Immo Gruppe den Verkauf der rumänischen Plattform unterschrieben und abgeschlossen.

Sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios werden zum 30.9.2022 in der Konzernbilanz unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ bzw. „Schulden in Veräußerungsgruppen“ ausgewiesen. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien sowohl im 1.-3. Quartal 2022 als auch in den Vergleichszahlen in einer separaten Zeile dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der CA Immo Gruppe bleiben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt. Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.-3. Quartal 2022	1.-3. Quartal 2021 angepasst
Mieterlöse	22.201	21.573
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.260	5.424
Betriebskostenaufwand	-6.675	-5.605
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-5.319	-3.944
Nettomietergebnis	16.467	17.448
Indirekte Aufwendungen	-2.002	-1.547
Sonstige betriebliche Erträge	0	6
EBITDA	14.464	15.907
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-55	-57
Neubewertungsgewinn	1.313	1.236
Neubewertungsverlust	-22.900	-1.659
Ergebnis aus Neubewertung	-21.587	-423
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-7.178	15.427
Finanzierungsaufwand	-5	-9
Kursdifferenzen	-131	-4
Finanzergebnis	-136	-13
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-7.314	15.414
Tatsächliche Ertragsteuer	-805	-720
Latente Steuern	2.282	-1.958
Ertragsteuern	1.477	-2.678
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-5.838	12.736
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-5.838	12.736

Die in der Konzern-Bilanz dargestellten Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ bzw. „Schulden in Veräußerungsgruppen“ setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

Tsd. €	30.9.2022	31.12.2021
Rumänien:		
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	376.724	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.646	0
Liquide Mittel	13.643	0
Aktive latente Steuern	31	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen - aufgebener Geschäftsbereich Rumänien	395.044	0
Sonstige:		
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	30.339
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	137
Liquide Mittel	0	1.643
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen - sonstige	0	32.119
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	123.076	44.078
Beteiligung Gemeinschaftsunternehmen	223	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte - sonstige	123.299	44.078
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	518.343	76.197
Rumänien:		
Rückstellungen	1.847	0
Verzinsliche Verbindlichkeiten	271	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.510	0
Passive latente Steuern	16.536	0
Schulden in Veräußerungsgruppen - aufgebener Geschäftsbereich Rumänien	30.163	0
Sonstige:		
Rückstellungen	0	160
Sonstige Verbindlichkeiten	0	767
Passive latente Steuern	0	1.430
Schulden in Veräußerungsgruppen - sonstige	0	2.357
Schulden in Veräußerungsgruppen	30.163	2.357

In der Konzerngeldflussrechnung der CA Immo Gruppe bleiben Transaktionen und Zahlungsströme zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Konzerngeldflussrechnung des aufgegebenen Geschäftsbereichs stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Tsd. €	1.-3. Quartal 2022	1.-3. Quartal 2021
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	14.306	17.036
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.190	-1.576
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-182	-181
Netto - Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	9.935	15.279

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG
Mechelgasse 1
1030 Wien
office@caimmo.com
www.caimmo.com

Investor Relations

Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50
(kostenlos) Christoph Thurnberger
Julian Wöhrle
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck
Jasmin Lettner
presse@caimmo.com

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

DISCLAIMER

Dieser Zwischenbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen, Zielsetzungen nicht erreicht werden oder Risiken eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Zwischenbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG verbunden.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Zwischenberichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

IMPRESSUM

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

