



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT ZUM 30.6.2023

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.06.2023	1.1.-30.06.2022 angepasst	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	118,2	105,5	12%
Nettomietergebnis	Mio. €	95,6	91,7	4%
EBITDA	Mio. €	184,6	83,3	121%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	37,9	266,8	-86%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	9,4	299,6	-97%
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	13,5	218,1	-94%
Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	Mio. €	0,0	2,0	-100%
Konzernergebnis ²⁾	Mio. €	13,5	220,1	-94%
Operativer Cashflow ²⁾	Mio. €	158,0	82,7	91%
Investitionen ²⁾	Mio. €	62,9	209,0	-70%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern) ²⁾	Mio. €	53,0	73,9	-28%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern) ²⁾	Mio. €	132,5	59,8	122%

BILANZKENNZAHLEN

		30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	6.980,4	7.170,6	-3%
Eigenkapital	Mio. €	3.228,6	3.358,5	-4%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.655,8	2.822,5	-6%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.652,9	1.921,1	-14%
Gearing (Brutto)	%	82,3	84,0	-178 bp
Gearing (Netto)	%	51,2	57,2	-601 bp
Eigenkapitalquote	%	46,3	46,8	-59 bp
LTV (Brutto)	%	47,6	47,8	-14 bp
LTV (Netto)	%	29,6	32,5	-287 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Gesamtnutzflächen	m ²	1.220.342	1.330.621	-8%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	5.577,1	5.910,5	-6%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,0 ³⁾	4,6 ³⁾	39 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	%	90,5 ³⁾	89,9 ³⁾	56 bp
Zertifizierter Immobilienbestand	%	61,5	69,5	-800 bp

¹⁾ Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert). Das rumänische Portfolio wurde im November 2022 verkauft und wird daher als aufgegebenener Geschäftsbereich in 2022 dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien in den Vergleichszahlen 2022 in einer separaten Zeile dargestellt. In der Konzernbilanz sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios zum 31.12.2022 nicht mehr enthalten. In den Vergleichszahlen 2022 sind rumänische Ergebnisbeiträge somit im Konzernergebnis, aber nicht in den restlichen GuV-Kennzahlen enthalten

²⁾ Vergleichszahlen 2022 inklusive Rumänien

³⁾ Exkl. der 2022 fertiggestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Grasblau (Berlin) und ONE (Frankfurt), die sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befanden.

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-30.06.2023	1.1.-30.06.2022 angepasst	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	1,20	1,05	14%
Nettommieterlöse je Aktie	€	0,98	0,91	7%
Konzernergebnis je Aktie	€	0,14	2,19	-94%
FFO I je Aktie	€	0,54	0,73	-27%
FFO II je Aktie	€	1,34	0,59	126%
Operativer Cashflow je Aktie	€	1,60	0,82	95%
		30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	32,95	33,71	-2%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie ⁴⁾	%	-19,43	-15,89	-354 bp

EPRA KENNZAHLEN

		30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	4.104,6	4.382,1	-6%
EPRA NRV je Aktie	€	41,90	43,98	-4%
EPRA NTA	Mio. €	3.787,1	4.016,0	-6%
EPRA NTA je Aktie	€	38,65	40,31	-4%
EPRA NDV	Mio. €	3.441,9	3.666,9	-6%
EPRA NDV je Aktie	€	35,13	36,80	-5%

MARKTKENNZAHLEN

		30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.827,5	3.019,2	-6%
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	2.822,2	3.246,0	-13%
Ultimokurs	€	26,55	28,35	-6%
Höchstkurs	€	30,15	34,40	-12%
Tiefstkurs	€	23,20	25,10	-8%
Ø Kurs je Aktie	€	26,50	30,48	-13%

AKTIEN

		30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Eigene Aktien	Stk.	8.523.666	6.860.401	24%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.972.760	99.636.025	-2%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Ø Eigene Aktien	Stk.	7.737.352	6.191.939	25%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	98.759.074	100.304.487	-2%

⁴⁾ Ultimokurs

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

VORWORT DES VORSTANDES



Keegan Viscius (CEO)



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

wir freuen uns, Ihnen – trotz des unsicheren und herausfordernden Marktumfelds – auch für das erste Halbjahr 2023 eine stabile operative Performance von CA Immo berichten zu können. Die Highlights sind:

- Steigerung der Mieterlöse um 12% auf 118 Mio. €;
- Beibehaltung einer stabilen Vermietungsquote von ca. 90%;
- Abschluss von Mietverträgen über 51.000 m² zu Mieten, die 9% über dem erwarteten Mietwert (ERV) liegen;
- Abschluss von sechs Verkaufstransaktionen im Gesamtwert von 381 Mio. € mit einem durchschnittlichen Aufschlag von ca. 50% auf den letzten Buchwert;
- Unterzeichnung von vier weiteren Verkäufen im Gesamtwert von 193 Mio. €, die im 2. Halbjahr 2023 abgeschlossen werden.

Diese Ergebnisse zeigen die Widerstandsfähigkeit unserer Geschäftsstrategie, die hohe Portfolioqualität und Marktfokussierung, das organische Wachstumspotenzial unserer Entwicklungspipeline, die starke Bilanz mit ausbalanciertem Auslaufprofil und unsere schnelle operative Ausrichtung auf ein sich veränderndes Marktumfeld.

Stabiles Bestandsportfolio

Trotz der allgemein gedämpften globalen Büronachfrage konnten wir unseren Vermietungsgrad in der ersten Jahreshälfte bei rund 90% stabil halten und mehrere wichtige langfristige Mietverträge abschließen. Die wichtigsten Ergebnisse im ersten Halbjahr sind:

- Vermietungsquote (auf Basis unterzeichneter Mietverträge) unseres 2022 fertig gestellten Büro- und Hotelhochhauses ONE von ca. 76% auf ca. 87% erhöht;
- Vermietungsleistung von rund 51.000 m² (inkl. Vertragsverlängerungen) mit einem hohen Anteil (64%) an Neuvermietungen und Flächenerweiterungen;

- Die vertraglich fixierten Mieten lagen rund 9% über den budgetierten Mietniveaus;
- Die unterzeichnete durchschnittliche Büromiete betrug 21,4 €/m², wobei Frankfurt mit 38,4 €/m² das höchste Mietniveau verzeichnete;
- Like-for-like-Anstieg der Bruttomieteinnahmen in den meisten Ländern, vor allem aufgrund höherer Auslastung und Miet-Indexierung in Tschechien (+11,2%), Österreich (+10,3%) und Deutschland (+7,7%);
- 81% des Bestandsportfolios sind entweder ESG-zertifiziert oder befinden sich im Zertifizierungsprozess.

Schlanke, 100% vorvermietete Entwicklungspipeline

Die laufende Projektpipeline hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich reduziert und umfasst derzeit zwei im Bau befindliche Bürogebäude direkt am Berliner Hauptbahnhof sowie ein Wohnprojekt in Mainz (CA Immo-Projektanteil 50%). Das Büroprojekt Hochhaus am Europaplatz mit knapp 23.000 m² Mietfläche wird im dritten Quartal 2023 – ein halbes Jahr früher als geplant – fertiggestellt und an den 100%-Mieter übergeben. Das letzte danach noch im Bau befindliche Berliner Büroprojekt Upbeat ist zu 100% vorvermietet und soll bis Anfang 2026 fertiggestellt werden. Rund 50% der ausstehenden Baukosten sind bereits ausgeschrieben, was die Kostenvolatilität der Developmentpipeline mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 520 Mio. € weiter reduziert.

Aktive Kapitalrotation

Um gestärkt aus dem aktuellen Marktabschwung hervorzugehen, haben wir frühzeitig einen Konsolidierungs- und Transformationsprozess zur weiteren Verbesserung unserer Portfolioqualität und Organisationsstrukturen eingeleitet. Eine wesentliche Säule dieses Prozesses ist das strategische Kapitalrotationsprogramm, das wir im ersten Halbjahr trotz Gegenwinds an den Märkten erfolgreich fortführen konnten:

- Verkauf von drei nicht-strategischen Bestandsgebäuden und drei nicht primär für Büronutzung geeigneten deutschen Grundstücken im Gesamtwert von 381 Mio. €;
- Die erzielten Verkaufspreise lagen im Durchschnitt ca. 50% über den Buchwerten;
- Alle verkauften Objekte gehörten nicht zum Kernbestand in Bezug auf Assetklasse, Lage oder Gebäudequalität und wurden vor mindestens 16 Jahren fertiggestellt oder zuletzt revitalisiert;
- Im 2. und 3. Quartal wurden weitere Transaktionen unterzeichnet bzw. abgeschlossen, die positiv zum Jahresergebnis beitragen werden.

Dank der fortlaufenden Umsetzung des Kapitalrotationsprogramms hat sich die Portfolio- und Ertragsqualität der Gruppe im Zeitraum 2018 bis erstes Halbjahr 2023 deutlich verbessert, vor allem aufgrund von:

- Zunehmender Fokussierung auf moderne, große Class-A-Bürogebäude (von 88% auf 93% des Portfolios);
- Reinvestition und Entwicklung neuer, hochwertiger Bürogebäude in Deutschland für das CA Immo-Portfolio (Anstieg des deutschen Bestandanteils von 35% auf 62%);
- Nachweis solider Bewertungen durch gewinnbringende Verkäufe deutlich über den Buchwerten (Anstieg des IFRS-NAV je Aktie von 28,37 € auf 32,95 €);
- Aufrechterhaltung einer stabilen Bilanz und einer guten Liquiditätsposition.

Starke Bilanz, stabiles Finanzprofil

Angesichts der allgemein unsicheren Marktsituation ist unsere stabile Bilanz mehr denn je wichtiger Eckpfeiler unseres Geschäftsmodells. Hohe Liquidität (liquide Mittel inkl. Festgeldveranlagungen: 953 Mio. €), eine Eigenkapitalquote von 46,3% und ein langfristig gut ausbalan-

ciertes Auslaufprofil der Finanzverbindlichkeiten gewährleisten Stabilität und vergrößern unseren Handlungsspielraum für aktives Portfoliomanagement.

Ausblick und Jahreszielsetzung 2023

Trotz der erfolgreichen ersten Jahreshälfte sind wir uns der Herausforderungen bewusst, vor denen unser Geschäft steht. Unser strategischer Fokus liegt weiterhin auf der Umsetzung unseres Kapitalrotationsprogramms. Auf der Verkaufsseite bedeutet dies insbesondere weitere Verkäufe nicht-strategischer Grundstücken und Bestandsgebäude sowie die Umsetzung aller relevanten Aktivitäten im Zusammenhang mit einem möglichen Ausstieg aus dem ungarischen Markt. Auf der Investitionsseite hat die termingerechte und budgetkonforme Fertigstellung unserer drei Bauprojekte in Berlin und Mainz oberste Priorität. Darüber hinaus setzen wir weiterhin konsequent die Vereinfachung unseres Geschäftsmodells und Effizienzsteigerung durch optimierte Kostenstrukturen um.

Für das Gesamtjahr 2023 werden wiederkehrende Erträge (FFO I) von über 100 Mio. € (1,02 € je Aktie) erwartet. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (125,3 Mio. €) spiegelt insbesondere den Verkauf der rumänischen Plattform und anderer nicht-strategischer Assets wider, die die Portfolio- und Ertragsqualität der CA Immo in Zukunft deutlich verbessern. Auf Basis eines soliden operativen Geschäfts und insbesondere profitabler Verkäufe von nicht-strategischen Immobilien wird die aktuelle EBITDA-Erwartung für das Geschäftsjahr 2023 von > 200 Mio. € auf > 250 Mio. € angehoben. Dies wäre eine deutliche Steigerung gegenüber 2022 (149,5 Mio. €).

Unser Dank gilt unseren Kolleginnen und Kollegen bei CA Immo für ihren Beitrag zu den erzielten Ergebnissen, sowie unseren Aktionären für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen in uns als Verwalter ihres Kapitals.

Wien, 23. August 2023

Der Vorstand



Keegan Viscius
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Wirtschaft in der Europäischen Union (EU) ist im Jahr 2023 weiterhin von hohen Inflationsraten und geopolitischen Risiken geprägt. Die Inflationsrate in der Eurozone lag im Juli 2023 bei 5,3% und damit unter den Rekordwerten von 2022. Die Haupttreiber der Inflation sind die hohen Energiepreise, die durch den Krieg in der Ukraine angestiegen sind, sowie deutlich gestiegene Lebensmittelpreise. Die geopolitischen Risiken werden durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen Russland weiter erhöht. Der Krieg hat zu einer Unterbrechung der Lieferketten geführt und die Energiepreise weiter in die Höhe getrieben. Dies hatte und hat nach wie vor negative Auswirkungen auf die Wirtschaft in der EU und hat das Wachstum verlangsamt.

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im zweiten Quartal 2023 im Euroraum um 0,3% gestiegen und blieb in der EU unverändert. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wurde. Im ersten Quartal 2023 ist das BIP im Euroraum unverändert geblieben und in der EU um 0,2% gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im Euroraum um 0,6% und in der EU um 0,5% gestiegen. Im Juni 2023 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,4%, unverändert gegenüber Mai 2023 und ein Rückgang gegenüber 6,7% im Juni 2022. Die Arbeitslosigkeit im Euroraum ist damit auf ein Allzeittief gesunken - ein Zeichen dafür, dass der Arbeitsmarkt trotz des schwachen Wirtschaftswachstums in der Region in guter Verfassung ist. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Juni 2023 bei 5,9%, ebenfalls unverändert gegenüber Mai 2023 und ein Rückgang gegenüber 6,1% im Juni 2022. Die jährliche Inflation im Euroraum im Juli 2023 wird auf 5,3% geschätzt, gegenüber 5,5% im Juni 2023. Die Kerninflation hingegen blieb unverändert. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Lebensmittel, Alkohol und Tabak“ im Juli die höchste jährliche Rate aufweist (10,8%), gefolgt von „Dienstleistungen“ (5,6%), „Industriegütern ohne Energie“ (5,0%) und „Energie“ (-6,1%).

Im Juli 2023 beschloss der EZB-Rat, die drei Leitzinssätze der EZB um jeweils 25 Basispunkte anzuheben. Dementsprechend wurden der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität mit

Wirkung zum 2. August 2023 auf 4,25 %, 4,50 % bzw. 3,75 % erhöht. Die Entscheidung der EZB, ihre Leitzinsen um weitere 25 Basispunkte auf 3,75% anzuheben, entspricht einem neuen Höchststand, der zuletzt 2001 erreicht wurde, als die EZB versuchte, den Wert des neu eingeführten Euro zu steigern. Obwohl die Inflation zuletzt etwas zurückgegangen ist, wird nach wie vor erwartet, dass sie lange noch hoch bleiben wird. Der EZB-Rat ist entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2% zu sorgen. Die seit der letzten Sitzung beobachteten Entwicklungen stützen die Erwartung, dass die Inflation im restlichen Jahresverlauf weiter sinken, aber über einen längeren Zeitraum hinweg über dem Zielwert bleiben wird. Die zugrunde liegende Inflation bleibt insgesamt hoch, auch wenn bei einigen Messgrößen Anzeichen einer Abschwächung zu erkennen sind. Die bisherigen Zinserhöhungen zeigen darüber hinaus eine starke Wirkung: Die Finanzierungsbedingungen haben sich erneut verschärft und dämpfen zunehmend die Nachfrage.

Christine Lagarde, Präsidentin der EZB, erläuterte weiterhin, dass „die Aussichten für das Wirtschaftswachstum und die Inflation nach wie vor mit großer Unsicherheit behaftet sind. Abwärtsrisiken für das Wachstum ergeben sich unter anderem aus Russlands Angriffskrieg gegen die Ukraine und einer Zunahme der geopolitischen Spannungen insgesamt. Diese Faktoren könnten zu einer Fragmentierung des Welthandels führen und damit die Wirtschaft des Euroraums belasten. Das Wachstum könnte sich zudem verlangsamen, wenn die Geldpolitik eine kräftigere Wirkung entfaltet als erwartet oder sich die Weltwirtschaft abschwächt und im Zuge dessen die Nachfrage nach Produkten des Euroraums zurückgeht. Das Wachstum könnte die Projektionen aber auch übertreffen, wenn Privatpersonen und Unternehmen aufgrund des robusten Arbeitsmarkts, der steigenden Realeinkommen und der nachlassenden Unsicherheit mehr Vertrauen schöpfen und mehr ausgeben.“ Das zuletzt veröffentlichte Wachstum der europäischen Wirtschaft stärkt aktuell die Hoffnung auf ein „Soft Landing“.

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSATZ UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

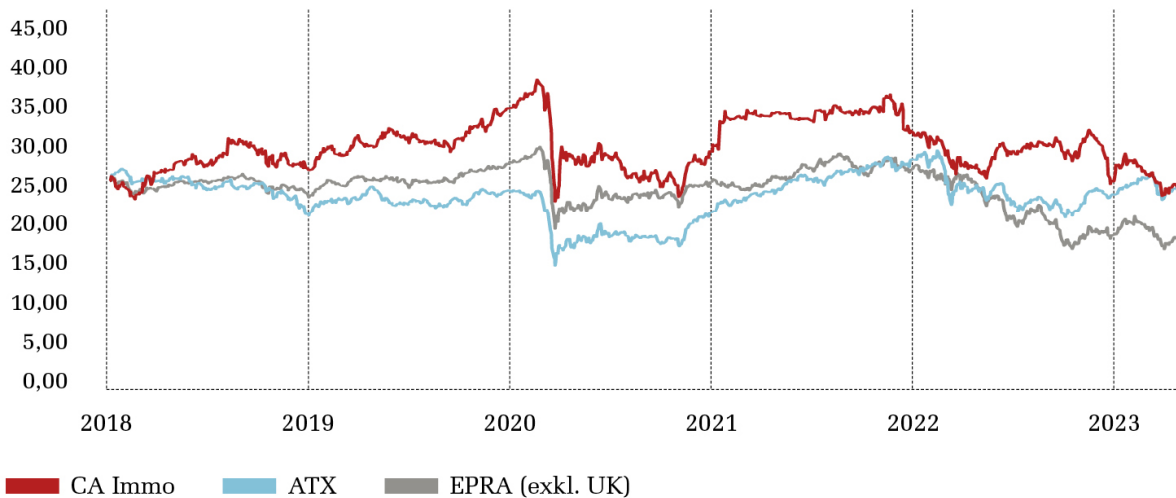
Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Minus von rund 6% und schloss zum 30. Juni 2023 mit 26,55€. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Minus von unter 1%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) sank im Vergleichszeitraum um rund 14%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo Aktie am 16. Januar 2023 mit 30,15€. Das Jahrestief lag am 24. März 2023 bei 23,20€.

Die Börsekaptalisierung der CA Immo belief sich zum 30. Juni 2023 auf rund 2,8 Mrd. € (30.06.2022: 3,2 Mrd. €).

Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) erhöhte sich im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 34% und lag bei 134,2 Tsd. Stück Aktien versus 100,2 Tsd. Stück im Jahr 2022. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) stieg im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2022 um rund 17% und lag bei 3,5 Mio. € (2022: 3,0 Mio. €).

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2018 - 3.8.2023) ¹⁾

Aktienkurs
in €



¹⁾ Rebasierend zum CA Immo Aktienkurs 1.1.2018

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.07.2022 BIS 30.06.2023)

CA Immo-Aktie	-12,23%
ATX	9,57%
EPRA Developed Europe (ex UK)	-20,34%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sieben Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 22,00€ und 36,00€, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 32,50€. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. Juni 2023 errechnet sich daraus eine Prämie von rund 22%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Deutsche Bank	18.07.2023	33,00€	Buy
Wood & Company	12.06.2023	22,00€	Sell
Kempen	12.06.2023	32,50€	Buy
Kepler Cheuvreux	05.06.2023	28,50€	Hold
SRC Research	25.05.2023	36,00€	Buy
Erste Group	05.05.2023	30,00€	Accumulate
Raiffeisen Bank International	23.03.2023	32,50€	Hold
Mittelwert		30,64€	
Median		32,50€	

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM DEZEMBER 2022

Die 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.

Nach einem erfolgreichen Aktienrückkaufprogramm im Jahr 2022 (Rückkauf von 1.000.000 Inhaberaktien unter IFRS NAV) beschloss der Vorstand am 19. Dezember 2022 erneut 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 mit einem Volumen von bis zu 2.000.000 Stück durchzuführen.

Im Hinblick auf den Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 zu Tagesordnungspunkt 9 wird das Aktienrückkaufprogramm auf Basis dieses Beschlusses fortgeführt (Tag des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung nach § 65 Abs 1 Z 8 AktG: 4. Mai 2023; Tag und Veröffentlichung des Ermächtigungsbeschlusses: 4. Mai 2023 über ein Informationsverbreitungssystem gemäß § 1 Z 22 in Verbindung mit § 199 Abs 7 BörseG 2018). Der Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 ist dabei an die Stelle des Beschlusses der Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 getreten, auf dessen Grundlage das Rückkaufprogramm ursprünglich gestartet wurde. Das Rückkaufprogramm begann am 23.12.2022. Die voraussichtliche Dauer des Programms wurde am 10.07.2023 auf den 31. August 2023 angepasst (vormals 3. November 2023).

Bis zum 30.06.2023 wurden im laufenden Programm 1.743.629 Aktien erworben. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,15€, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 23,25€. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,04€ und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 45,4 Mio. €.

CA Immo hält zum Stichtag 30. Juni 2023 8.523.666 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 8,0% entspricht.

ANLEIHEN & RATING

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

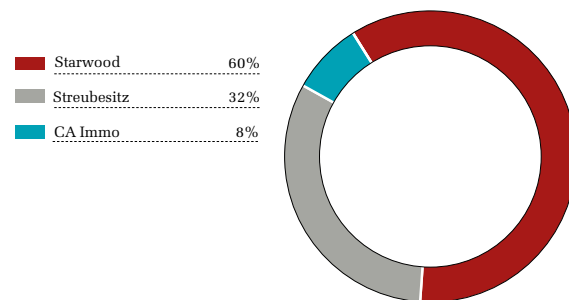
Die Ratingagentur Moody's stuft CA Immo's langfristiges Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings aktuell auf Baa3 mit negativem Ausblick ein. Das Rating wurde zuletzt im Rahmen einer Credit Opinion im Juni 2023 von Moody's bestätigt.

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 60% (63.714.265 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.

AKTIONÄRSSTRUKTUR**AKTIENKENNZAHLEN**

		30.06.2023	31.12.2022
IFRS NAV je Aktie	€	32,95	33,71
EPRA NRV je Aktie	€	41,90	43,98
EPRA NTA je Aktie	€	38,65	40,31
EPRA NDV je Aktie	€	35,13	36,80
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie ¹⁾	%	-19,43	-15,89
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie ¹⁾	%	-36,63	-35,54
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie ¹⁾	%	-31,31	-29,67
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie ¹⁾	%	-24,42	-22,96
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	8.523.666	6.860.401
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.972.760	99.636.025
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Ø Eigene Aktien	Stk.	7.737.352	6.191.939
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	98.759.074	100.304.487
Ø Kurs/ Aktie	€	26,50	30,48
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.827,5	3.019,2
Höchstkurs	€	30,15	34,40
Tiefstkurs	€	23,20	25,10
Ultimokurs	€	26,55	28,35
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	1,00	0,00
Dividendenrendite ¹⁾	%	3,77	0,00

¹⁾ Ultimokurs

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 Bank International AG, Société Générale S.A., Susquehanna International Securities Limited, XTX Markets SAS
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 2023/2024

23. AUGUST 2023

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2023

20. MÄRZ 2024

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2023
 (JAHRESFINANZBERICHT)

29. NOVEMBER 2023

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2023

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Aufgegebener Geschäftsbereich Rumänien

Das rumänische Portfolio wurde im November 2022 verkauft. Das Ergebnis (nach Steuern) des rumänischen Portfolios im Jahr 2022 wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als aufgebener Geschäftsbereich in einer separaten Zeile dargestellt. Rumänische Ergebnisbeiträge sind somit nicht in den Vergleichskennzahlen zum 30.6.2022 enthalten.

Strategische Einstufung Ungarns als Nicht-Kernmarkt

Anfang Juni hat der Aufsichtsrat von CA Immobilien Anlagen AG die Einstufung Ungarns als nicht-strategischen Markt beschlossen und gleichzeitig den Vorstand ermächtigt, alle relevanten Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Marktausstieg einzuleiten, sei es durch den Verkauf der Plattform, eines Teilportfolios oder einzelner Immobilien. In sämtlichen Tabellen dieses Kapitels wird das ungarische Portfolio somit ab 30.6.2023 in der Zeile „Sonstige“ gemeinsam mit einem Gebäude in Serbien ausgewiesen.

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 (86% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (11% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 3% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Aufgrund von Liegenschaftsverkäufen und einem negativen Neubewertungsergebnis lag das **gesamte Immobilienvermögen** zum Stichtag 30.6.2023 mit 5,6 Mrd. € um rund 6% unter dem Wert zum Jahresende 2022 (31.12.2022: 5,9 Mrd. €).

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2023

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilienver- mögen	Immobilienver- mögen in %
Österreich	338,6	0,0	30,7	369,3	6,6
Deutschland	2.996,9	589,1	151,7	3.737,7	67,0
Tschechien	467,9	0,5	0,0	468,4	8,4
Polen	549,3	0,0	0,0	549,3	9,8
Sonstige ³⁾	452,4	0,0	0,0	452,4	8,1
Zwischensumme	4.805,1	589,6	182,4	5.577,1	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	86,2%	10,6%	3,3%		

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin) die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

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

³⁾ Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn sowie ein Bürogebäude in Belgrad

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. HALBJAHR 2023

Verkäufe

CA Immo hat im 1. Halbjahr den Verkauf von älteren und nicht-strategischen Bestandsgebäuden sowie von deutschen Grundstücksreserven, die nicht vorwiegend zur Büronutzung geeignet sind, erfolgreich abgeschlossen. In Summe wurden konzernweit Verkaufserlöse in Höhe von 314,2 Mio. € (30.6.2022: 170,2 Mio. €, inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity) erzielt. Die Verkaufserlöse verstehen sich bei Gesellschaftsverkäufen (Share Deal) als Nettoposition vom erzielten Verkaufspreis der Immobilie, abzüglich Fremdkapitals, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte.



Das Hotel Savoyen in Wien wurde im 1. Halbjahr 2023 verkauft.

ÜBERSICHT DER IM 1. HALBJAHR 2023 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

Objektbezeichnung	Stadt	Hauptnutzungsart	Typ	Verkaufsdatum (Closing)	Anteil ¹⁾	Fläche in m ² ²⁾	Letzter Bilanzwert zum Vorstichtag in Mio. €
Rennweg 16	Wien	Hotel	Gebäude	Q1 2023	100%	38.150	100,4
Bodenseestraße 141	München	Sonstige	Grundstück	Q1 2023	100%	1.359	3,0
Langes Land	München	Wohnen	Grundstück	Q2 2023	100%	89.914	67,0
Víziváros Office Center	Budapest	Büro	Gebäude	Q2 2023	100%	14.191	34,9
Belgrad Office Park	Belgrad	Büro	Gebäude	Q2 2023	100%	27.171	41,5
Rheinwiesen III	Mainz	Wohnen	Grundstück	Q2 2023	50%	3.435	2,6
Gesamt						174.220	246,7

¹⁾ Von CA Immo gehaltener Projektanteil

²⁾ Fläche: Bei Bestandsgebäuden: Mietfläche, bei Grundstücken: Grundstücksfläche

BESTANDSIMMOBILIEN

Dieses Kapitel zeigt Performance-Kennzahlen der CA Immo-Bestandsimmobilien, u. a. 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.

Das Bestandsportfolio weist per 30.6.2023 einen **Bilanzwert** von rund 4,8 Mrd. € (31.12.2022: 5,0 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,1 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 im ersten Halbjahr 2023 Mieterlöse in Höhe von 118,2 Mio. € (30.6.2022: 105,5 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,0% (31.12.2022: 4,6%) und ist per 30.6.2023 zu 90,5% vermietet (31.12.2022: 89,9%).

Vermietungsleistung

In Summe wurden im ersten Halbjahr 2023 rd. 50.920 m² vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 64% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 36% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.6.2023 ¹⁾

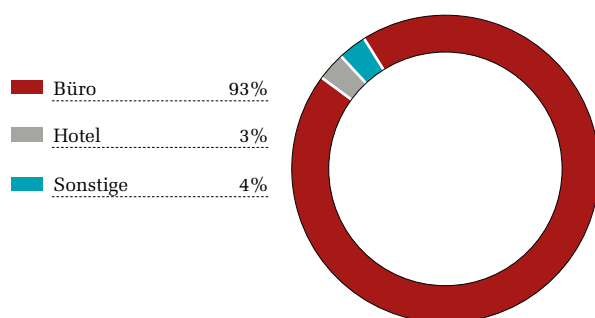
	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	338,1	115.630	87,0	19,1	5,6
Deutschland	2.365,9	376.458	97,1	95,4	4,0
Tschechien	467,9	146.407	95,8	27,5	5,9
Polen	517,0	155.767	93,2	35,6	6,9
Sonstige ²⁾	450,6	200.172	69,3	27,3	6,1
Zwischensumme	4.139,5	994.434	90,5	204,9	5,0
Sonstige Bestandsimmobilien ³⁾	665,5	83.334			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.805,1	1.077.768			

¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien sowie die kürzlich fertiggestellten und in den Bestand aufgenommenen Immobilien ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin), da sie sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befinden

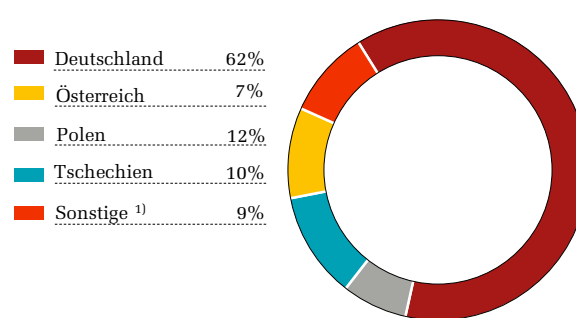
²⁾ Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn sowie ein Bürogebäude in Belgrad (non-core Bestand)

³⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin), die sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befinden

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 4,8 MRD. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (BASIS: 4,8 MRD. €)



¹⁾ Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn sowie ein Bürogebäude in Belgrad

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 608,2 Mio. € (31.12.2022: 682,4 Mio. €) umfasst Projektentwicklungen und Grundstücksreserven.

Inkludiert sind hierbei auch Grundstücke und Projekte, die für den Handel oder Verkauf vorgesehen sind (kurzfristiges Immobilienvermögen).

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG ZUM 30.6.2023

in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Planung		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Frankfurt	5,7	4,5	78,6	55,6	0,0	0,0	84,3	13,9
Berlin	102,4	80,7	41,0	29,0	339,9	100,0	483,3	79,5
München	18,2	14,4	21,8	15,4	0,0	0,0	40,1	6,6
Deutschland	126,4	99,6	141,4	100,0	339,9	100,0	607,7	99,9
Tschechien	0,5	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
Osteuropa	0,5	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
Gesamt	126,9	100,0	141,4	100,0	339,9	100,0	608,2	100,0

PROJEKTE IN UMSETZUNG ¹⁾

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen ¹⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoertragsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % ²⁾	Vorverwertungsgrad in % ³⁾	Geplante Fertigstellung
Projekte (eigener Bestand)									
Upbeat	334,2	244,4	34.911	5,0	Berlin	Büro	100	100	Q1 2026
Hochhaus am Europaplatz	142,5	10,4	22.948	5,9	Berlin	Büro	100	100	Q3 2023
Summe	476,7	254,8	57.859	5,3				100	
Projekte (für Verkauf)									
Flösserhof	44,5	6,5	6.371		Mainz	Wohnen	50,1	56	Q4 2023
Summe	44,5	6,5	6.371						
Gesamt	521,2	261,3	64.230						

¹⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 427,1 Mio. €)

²⁾ Anteil steht für den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

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

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.6.2023 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Portfolioveränderungen

Im Juli 2023 fand das Closing für den Verkauf von zwei Liegenschaften in Berlin (Hamburger Bahnhof und Rieckhallen) statt. Im Zusammenhang mit diesen Verkäufen wurde der Erwerb eines Grundstückes am Berliner Humboldthafen vollzogen.

Im August 2023 wurde der Vertrag zum Verkauf eines Bürogebäudes in Wien unterzeichnet.

Aktienrückkauf

Die CA Immobilien Anlagen AG führt ihr Aktienrückkaufprogramm fort. Zum Stichtag 14.8.2023 hält die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 8.536.010 eigene Aktien (30.6.2023: 8.523.666 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück (30.6.2023: 106.496.42 Stück) ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 8,0% (30.6.2023: 8,0%) der stimmberechtigten Aktien.

Gerichtsverfahren

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa hat ein Generalunternehmer mit Schiedsklage vom 15.2.2019 beim Vienna International Arbitral Centre behauptete Ansprüche auf Zahlung von Mehrkosten, Schadenersatz, Werklohn, Umsatzsteuer, Prozesskosten und Zinsen von gesamt über 30 Mio. € klageweise geltend gemacht. Das Schiedsgericht hat mit Schiedsspruch vom 21.7.2023 die Ansprüche des Generalunternehmers überwiegend abgewiesen. Aufgrund weiterhin bestehender Unsicherheiten aufgrund einer möglichen Klage auf Aufhebung des Schiedsspruchs durch den Obersten Gerichtshof in Österreich können die konkreten bilanziellen Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe noch nicht abschließend evaluiert werden, weshalb die dafür bisher gebildeten bilanziellen Vorsorgen zum 30.6.2023 vorerst unverändert beibehalten wurden.

ERGEBNISSE

Verkauf der rumänischen Plattform

Am 22.11.2022 hat die CA Immo Gruppe den Verkauf des rumänischen Portfolios unterschrieben und abgeschlossen. Das rumänische Portfolio stellte einen geografischen Geschäftsbereich dar und wird daher als aufgebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 im Jahr 2022 dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien in den Vergleichszahlen 2022 in einer separaten Zeile dargestellt. In der Konzernbilanz sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios zum 31.12.2022 nicht mehr enthalten.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der CA Immo Gruppe blieben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt. Daher enthalten die folgenden Ausführungen zur Gewinn- und Verlustrechnung keinen Beitrag aus dem rumänischen Portfolio. Für die Vergleichsperiode 2022 ergeben sich daraus Anpassungen.

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte im ersten Halbjahr 2023 eine Steigerung der Mieterlöse um 12,0% auf 118,2 Mio. € (1H 2022: 105,5 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit der Fertigstellung von Projektentwicklungen im Vorjahr (+8,1 Mio. € im Jahresvergleich) sowie höheren Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien (+7,9 Mio. € im Jahresvergleich), die den Rückgang an Mieteinnahmen durch den Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms (-3,9 Mio. € im Jahresvergleich) überkompensierten.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf -22,6 Mio. € (1H 2022: -13,8 Mio. €). Dieser Anstieg steht insbesondere im Zusammenhang mit der Umgliederung des ONE in den Bestand und der fortlaufenden Vermietung. Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten zwei Quartalen auf 95,6 Mio. € (1H 2022: 91,7 Mio. €), ein Anstieg von 4,3% im Jahresvergleich.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 80,9% unter auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 86,9%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten sechs Monaten bei -0,8 Mio. € (1H 2022: -1,1 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 1,9 Mio. € und lagen damit unter dem Niveau des Vorjahres (1H 2022: 3,2 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 91,2 Mio. € (1H 2022: 8,0 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30. Juni 2023 auf 21,1 Mio. € (1H 2022: 4,1 Mio. €). Den überwiegenden Beitrag zum Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen und dem Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lieferten dabei die Verkäufe des Grundstücks Langes Land in München sowie des Objekts Rennweg/Mechelgasse in Wien.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich nach den ersten sechs Monaten auf -24,5 Mio. € und lagen damit 7,3% über dem Vorjahresniveau (1H 2022: -22,9 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen 1,9 Mio. € Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 0,2 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 0,4 Mio. € in den ersten sechs Monaten 2022.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) erhöhte sich in Folge der oben beschriebenen Entwicklungen (vorrangig durch das höhere Verkaufsergebnis) um 121,5% auf 184,6 Mio. € (1H 2022: 83,3 Mio. €). Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 131,8 Mio. € generierte das Segment Deutschland mit rund 71% den größten Anteil. Auf das Segment Österreich entfielen 21,2 Mio. € (12%). Der größte EBITDA-Beitrag der zentral- und osteuropäischen Kernmärkte entfällt auf Polen, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 14,2 Mio. € (8%), gefolgt von Tschechien mit 11,3 Mio. € (6%).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten zwei Quartalen auf 53,7 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –200,3 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei –146,6 Mio. € zum Stichtag (1H 2022: 160,5 Mio. €).

Das Ergebnis reflektiert das im Vergleich zu den Vorjahren deutliche eingetrübte Marktumfeld für Büroimmobilien. Die ökonomischen Nachwirkungen der Covid-19 Pandemie sowie die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine führten zu einer stark gestiegenen Inflation und damit deutlich höheren Zinsen sowie geringerem Wirtschaftswachstum. Dies hat und hatte auch schon im Vorjahr Auswirkungen auf die Immobilienmärkte in Form einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen, einem rückgängigen Transaktionsvolumen sowie zurückhaltenden Prognosen der Marktteilnehmer, was sowohl im vierten Quartal 2022 als auch im zweiten Quartal 2023 im Zuge der Bewertungsrunden zu rückläufigen Immobilienbewertungen durch die externen Gutachter führte.

Den größten Beitrag zum Bewertungsergebnis steuerten Bestandsimmobilien mit –155,6 Mio. € bei, gefolgt von Projekten in Umsetzung mit –13,4 Mio. € und Immobilien im Umlaufvermögen mit –2,6 Mio. €. Dem gegenüber standen positive Bewertungsergebnisse bei fertiggestellten Projekten (14,0 Mio. €) und Landreserven (11,0 Mio. €). Deutschland hatte mit 82% den größten Anteil am Bewertungsergebnis des ersten Halbjahres, gefolgt von CEE (11%) und Österreich (7%). Haupttreiber des negativen Bewertungsergebnisses war dabei die Renditedekompression, welche nicht durch steigende Mietannahmen kompensiert werden konnte.

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 3,1 Mio. € (1H 2022: 26,6 Mio. €). Der signifikante höhere Wert im Vorjahr 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 37,9 Mio. € und damit 85,8% unter dem Vorjahresergebnis (1H 2022: 266,8 Mio. €) im Wesentlichen bedingt durch das negative Immobilienbewertungsergebnis im ersten Halbjahr 2023.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten sechs Monaten auf –28,5 Mio. € (1H 2022: 32,8 Mio. €). Das Vorjahresergebnis war hauptsächlich durch das positive Ergebnis aus Derivaten geprägt. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf –26,2 Mio. € und lag damit 2,7% über dem Vorjahreswert (1H 2022: –25,6 Mio. €).

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf –4,3 Mio. € (1H 2022: 56,2 Mio. €). Im Jahr 2022 führte die Zinsentwicklung über die ersten sechs Monate zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 3,8 Mio. € über dem Referenzwert der Vorperiode (1H 2022: 2,0 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses beliefen sich in Summe auf –1,8 Mio. € (1H 2022: 0,2 Mio. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 9,4 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch das negative Bewertungsergebnis im ersten Halbjahr 2023, das positive Bewertungs- sowie Finanzergebnis im Jahr 2022 und einem höheren Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen im Vorjahreszeitraum, deutlich unter dem Vorjahreswert in Höhe von 299,6 Mio. €. Der Ertragssteuerertrag belief sich zum Stichtag auf 4,2 Mio. € (1H 2022: –81,5 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 13,5 Mio. € ebenso deutlich unter dem Vorjahreswert (1H 2022: 220,1 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,14 € (1H 2022: 2,19 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 wurde ein FFO I in Höhe von 53,0 Mio. € generiert, der 28,4% unter dem Vorjahreswert von 73,9 Mio. € liegt. Hauptgrund für den Rückgang ist die profitable Verkaufsaktivität der letzten Quartale. Dies beinhaltete das rumänische Portfolio, welches im Vorjahr noch einen wesentlichen FFO I-Beitrag lieferte.

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 1,3 Mio. € (1H 2022:

5,6 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwände (1,2 Mio. €), administrative Aufwendungen (0,2 Mio. €) sowie operative Aufwendungen (-0,2 Mio. €).

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,54 € und lag damit 27% unter dem Vorjahreswert (1H 2022: 0,73 € 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 132,5 Mio. €, 121,7% über dem Wert der ersten sechs Monate 2022 in Höhe von 59,8 Mio. €. Hauptgrund für den Anstieg ist die profitable Verkaufsaktivität im Jahr 2023. FFO II je Aktie stand bei 1,34 € (1H 2022: 0,59 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	30.06.2023	30.06.2022
Nettomietergebnis	95,6	91,7
Erlöse aus Dienstleistungen	1,9	3,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	0,2	0,4
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	2,0	3,6
Indirekte Aufwendungen	-24,5	-22,9
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-0,2	10,2
Finanzierungsaufwand	-26,2	-25,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	5,0	1,5
FFO aus aufgegebenen Geschäften	0,0	9,8
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	1,3	5,6
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	53,0	73,9
Ergebnis aus Immobilienhandel	91,2	8,0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	21,1	4,1
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	4,7	29,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	117,0	41,6
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	-4,2	-27,8
Tatsächliche Ertragsteuer	-33,3	-27,4
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	132,5	59,8

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

Änderung der Darstellung

Die CA Immo Gruppe hatte zum 31.12.2022 eine jederzeit kündbare Festgeldveranlagung in Höhe von 75 Mio. € mit einer ursprünglichen Laufzeit von 6 Monaten unter dem Posten „liquide Mittel“ ausgewiesen. Aufgrund möglicher Vorfälligkeitsentschädigungen im Falle einer vorzeitigen Kündigung erfüllte diese Veranlagung nicht die Voraussetzungen für den Ausweis unter liquiden Mitteln. Aus diesem Grund wird der Ausweis dieser Veranlagung sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzerngeldflussrechnung gemäß IAS 8.42 korrigiert und entsprechend nicht mehr als Bestandteil des Fonds der liquiden Mittel, sondern im Posten Festgeld ausgewiesen.

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.672,0 Mio. € auf (81,3% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.792,5 Mio. € (31.12.2022: 4.965,8 Mio. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich durch den Verkauf von Bestandsimmobilien (z.B. Víziváros Office Center in Budapest, Belgrad Office Park in Belgrad), die Umgliederung von Bestandsimmobilien (u.a. Hamburger Bahnhof und die Rieckhallen in Berlin sowie Storchengasse in Wien) in zum Verkauf gehaltene Immobilien (IFRS 5) sowie der bereits beschriebene Bewertungsverlust von Bestandsimmobilien.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30. Juni 2023 bei 589,6 Mio. € (31.12.2022: 596,6 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.577,1 Mio. € (31.12.2022: 5.910,5 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 67,6 Mio. € belief (31.12.2022: 64,4 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 751,6 Mio. € und lag damit leicht über dem Niveau zum 31. Dezember 2022 (748,8 Mio. €). Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Februar 2023 fälligen Unternehmensanleihe (117 Mio. €). Dem entgegen stand der Mittelzufluss aus der profitablen Verkaufstätigkeit im ersten Halbjahr 2023.

Bilanz – Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 3.228,6 Mio. € (31.12.2022: 3.358,5 Mio. €). Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um –2,7% auf 6.980,4 Mio. € (31.12.2022 7.170,6 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 46,3% seit Jahresbeginn nahezu unverändert dar (31.12.2022: 46,8%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.655,8 Mio. € (31.12.2022: 2.822,5 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Festgeldveranlagungen) stand Ende Juni 2023 bei 1.652,9 Mio. € (31.12.2022: 1.921,1 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf Euro.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 51,2% (31.12.2022: 57,2%). Das Loan-to-Value - Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30. Juni 2023 29,6% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel und Festgeldveranlagungen des Konzerns) gegenüber 32,5% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital	3.228,6	3.358,5
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.239,0	2.452,6
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	416,8	369,9
Liquide Mittel	–751,6	–748,8
Festgeld	–201,3	–75,0
Verfügungsbeschränkte Mittel	–50,1	–77,7
Nettoverschuldung	1.652,9	1.921,1
Eigenkapitalquote	46,3	46,8
Gearing (Netto)	51,2	57,2
Gearing (Brutto)	82,3	84,0
Loan-to-Value (Netto)	29,6	32,5
Loan-to-Value (Brutto)	47,6	47,8

EPRA KENNZAHLEN

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).

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV) ¹⁾

EPRA Kennzahlen		30.06.2023	31.12.2022
EPRA NRV	Mio. €	4.104,6	4.382,1
EPRA NRV je Aktie	€	41,90	43,98
EPRA NTA	Mio. €	3.787,1	4.016,0
EPRA NTA je Aktie	€	38,65	40,31
EPRA NDV	Mio. €	3.441,9	3.666,9
EPRA NDV je Aktie	€	35,13	36,80

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

EPRA Net Reinstatement Value

Das Ziel der EPRA Net Reinstatement Value-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 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 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. Juni 2023 bei 3.228,5 Mio. € (32,95 € je Aktie), gegenüber 3.358,4 Mio. € zum Jahresende 2022 (33,71 € je Aktie) – eine Verringerung von 3,9% (2,2% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 3.787,1 Mio. € und damit 5,7% unter dem Wert zum Jahresende 2022 (4.016,0 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 38,65 €, der 4,1% unter dem Niveau des EPRA NTA zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 40,31 € je Aktie liegt.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien summierte sich zum Stichtag auf 97.972.760 Stück (31.12.2022: 99.636.025).

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

Mio. €	30.06.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	3.228,5	3.228,5	3.228,5	3.358,4	3.358,4	3.358,4
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV	3.228,5	3.228,5	3.228,5	3.358,4	3.358,4	3.358,4
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	4,1	4,1	2,8	4,1	4,1	2,9
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	46,0	46,0	33,6	147,9	124,9	110,5
Verwässerter NAV zum Marktwert	3.278,6	3.278,6	3.265,0	3.510,4	3.487,5	3.471,8
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	655,8	613,6		693,5	641,1	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-105,0	-105,0		-112,6	-112,6	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz		0,0	0,0		0,0	0,0
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz		0,0			0,0	
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden			176,9			195,0
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	275,3	0,0		290,8	0,0	
NAV	4.104,6	3.787,1	3.441,9	4.382,1	4.016,0	3.666,9
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	97.972.760	97.972.760	97.972.760	99.636.025	99.636.025	99.636.025
NAV je Aktie in €	41,90	38,65	35,13	43,98	40,31	36,80

EPRA LOAN-TO-VALUE

Loan-to-Value (LTV) ist ein weit verbreiteter Kennwert in der Unternehmensberichterstattung. Da es jedoch kein vordefiniertes und allgemein akzeptiertes Konzept gibt, wie der LTV zu berechnen und auszuweisen ist, stellen Investoren, Analysten und Finanziere häufig fest, dass die Berechnung der Kennzahl bei verschiedenen börsennotierten Immobilienunternehmen und in unterschiedlichen Rechtsordnungen uneinheitlich erfolgt. Ziel des EPRA LTV ist es, den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals

eines Immobilienunternehmens zu bewerten. Um dieses Ziel zu erreichen, bietet der EPRA LTV Anpassungen an die IFRS-Berichterstattung.

Der EPRA LTV wird auf der Grundlage einer proportionalen Konsolidierung berechnet. Dies bedeutet, dass der EPRA LTV den Anteil der Unternehmensgruppe an der Nettoverschuldung und dem Nettovermögen von Gemeinschaftsunternehmen oder wesentlichen assoziierten Unternehmen enthält. Die Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, die Nettoverschuldung zum Nennwert angesetzt.

EPRA LOAN-TO-VALUE

Mio. €	30.06.2023			31.12.2022		
	CAI	JV	Gesamt	CAI	JV	Gesamt
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	1.483,0	14,9	1.497,9	1.528,3	10,9	1.539,2
Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hybride Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anleihen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung	1.175,0	0,0	1.175,0	1.291,6	0,0	1.291,6
Verbindlichkeiten (netto)	139,5	0,0	108,2	36,7	0,0	15,5
Eigengenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abzüglich:						
Liquide Mittel und Festgeldveranlagungen	952,8	10,4	963,2	823,8	10,0	833,8
Nettoverschuldung	1.844,6	4,5	1.817,8	2.032,8	1,0	2.012,6
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	16,7	0,1	16,7	17,0	0,1	17,1
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	4.792,5	0,0	4.792,5	4.965,8	0,0	4.965,8
Zu Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	214,6	74,3	289,0	391,6	106,2	497,8
In Bau befindliches Immobilien Vermögen	589,6	0,0	589,6	596,6	0,0	596,6
Immaterielle Vermögenswerte	1,9	0,0	1,9	2,1	0,0	2,1
Forderungen (netto)	0,0	31,3	0,0	0,0	21,4	0,0
Finanzielle Vermögenswerte	11,0	0,0	11,0	10,6	0,0	10,6
Immobilienvermögen gesamt	5.626,3	105,7	5.700,7	5.983,8	127,7	6.090,1
EPRA Loan to Value in %	32,79%	4,26%	31,89%	33,97%	0,78%	33,05%

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 EPRA 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	Total
Bestandsimmobilien ¹⁾	359.100	2.513.300	392.587	422.288	529.925	39.382	4.256.582
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	15.216	85.249	20.777	14.232	31.922	1.268	168.664
EPRA Net Initial Yield	4,2%	3,4%	5,3%	3,4%	6,0%	3,2%	4,0%
Mietincentives	213	-62	383	-1.381	4	45	-798
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	4,3%	3,4%	5,4%	3,0%	6,0%	3,3%	3,9%

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 einzige, 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 ohne Immobilien in Entwicklung.

EPRA LEERSTANDSQUOTE

	Vacancy ERV	Full Reversion ERV	EPRA Vacancy Rate
Österreich	2,9	19,9	14,3%
Deutschland	2,8	119,0	2,4%
Polen	2,6	37,1	7,0%
Tschechien	1,2	29,3	4,1%
Sonstige	12,1	38,4	31,6%
Zentral- und Osteuropa	15,9	104,8	15,2%
Gesamt	21,6	243,8	8,9%

ESG

CA Immo ist Investor, Entwickler und Manager von hochwertigen Bürogebäuden. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet.

ESG-Ratings

Im Rahmen unseres ESG-Engagements lassen wir uns kontinuierlich von etablierten ESG-Ratingagenturen bewerten. Im ersten Halbjahr des Jahres 2023 haben wir unser wichtigstes ESG-Rating – den Sustainalytics Risk Score – ein weiteres Mal in Folge signifikant auf 9,6 verbessert (2022: 10,9 low risk) und dadurch die beste Kategorie „negligible risk“ erreicht. Als ESG Regional Top Rated company werden wir seit Anfang 2023 von Sustainalytics unter die besten 6,7% europäischer Unternehmen im Sustainalytics Rating-Universum gereiht. Updates zu weiteren ESG-Ratings werden im Lauf des 2. Halbjahres 2023 erwartet.

CA IMMO ESG-RATINGS IM DREIJAHRVERGLEICH

Rating-Agentur	2020	2021	2022	2023
MSCI	A	AA	AAA	HJ2 2023
Sustainalytics	17,1 (low risk)	14,6 (low risk)	10,9 (low risk)	9,6 (negligible)
CDP	D	D	C	HJ2 2023
ISS ESG	C-	C-	C (Prime)	HJ2 2023
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	HJ2 2023



Nachhaltigkeitszertifizierungen als objektiverer Nachweis der Bestandsqualität

Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierten Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo sowohl Neubauprojekte als auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren.

Zum 30. Juni 2023 waren 35 CA Immo Büro- und zwei Hotelgebäude nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, weitere drei Bestandsgebäude in Warschau sowie drei deutsche Projektfertigstellungen befanden sich im Zertifizierungsprozess.

Nach Bilanzwert waren rund 62% des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios (alle Assetklassen) bzw. 63% des gesamten Bürobestands zertifiziert. Inkl. der Gebäude, die sich zum Stichtag im Zertifizierungsprozess befanden, machte der zertifizierte Bestand rund 81% am Gesamtportfolio bzw. 84% am Büroportfolio aus.

Der Bilanzwert des zertifizierten Immobilienbestands (alle Assetklassen) lag zum 30. Juni 2023 bei rund 2.956 Mio. €, inkl. der Gebäude im Zertifizierungsprozess lag der Wert bei rund 3.905 Mio. €.

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN ¹⁾

in Mio. €	Bestand gesamt	Zertifizierter Bestand	Anteil zertifizierter Bestand in %	Bestand im Zertifizie- rungsprozess
Deutschland	2.997	1.547	52%	801
Österreich	338	121	36%	0
CEE	1.470	1.288	88%	148
Summe	4.805	2.956	62%	949

¹⁾ nach Bilanzwert. Basis: Bestandsimmobilien im 100%-Eigentum von CA Immo (vollkonsolidiert)

RISIKOBERICHT

WESENTLICHE 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.

Das erste Halbjahr 2023 war vorrangig von wachsenden geopolitischen Spannungen – insbesondere dem nach wie vor währenden Krieg in der Ukraine sowie dem Taiwan Konflikt – und dem weiterhin beständigen Inflationsdruck belastet. Wenngleich letzterer weltweit und insbesondere in den USA nachgelassen hat, ist dieser im Euroraum nach wie vor hoch. Insbesondere die nach wie vor hohe Kerninflation lässt darauf schließen, dass das Zinsniveau in der EU voraussichtlich auf höherem Niveau bleiben wird. Eine deutliche Abschwächung der in den letzten Jahren starken Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist angesichts der aktuell hohen Unsicherheit auf den Märkten sowie den nach wie vor hohen nachgefragten Immobilienpreisen zu beobachten. Die Preise spiegeln oft noch nicht ein Renditeniveau wider, das die nunmehr erhöhte Rendite risikofreier Kapitalanlagen angemessen berücksichtigt. Das erste Halbjahr 2023 hat jedoch gezeigt, dass hochqualitative Produkte („Prime“-Immobilien) deren Mietverträge einen hohen Inflationsschutz aufweisen, weiterhin eine stärkere Investorenachfrage generieren und damit auch eine höhere Resilienz und Stabilität aufweisen.

In Bezug auf die **Immobilienentwicklung** ergeben sich für CA Immo angesichts der seit mehreren Quartalen hohen Auslastung der Bauwirtschaft Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise und der Qualität. Dies war zuletzt nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der Baukosten Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn (Developer Profit) schmälern.

CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Insbesondere unter den gegenwärtigen Marktbedingungen

geprägt von hoher Inflation, Zinsanstiegen, Lieferengpässen und generell gestiegener Marktunsicherheit und -volatilität ist bei Projektentwicklungen mit weiterhin erhöhten Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten die Beimmung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall wäre. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte upbeat (geplante Fertigstellung im Q1 2026) sowie Hochhaus am Europaplatz (geplante Fertigstellung im Q4 2023) in Berlin weisen eine 100%-Vorvermietung aus und werden hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert. Hinsichtlich des Risikos in Bezug auf Immobilienentwicklung ist abschließend festzuhalten, dass in den vergangenen Quartalen eine Vielzahl von Projekten erfolgreich fertiggestellt werden konnte – insbesondere der ONE in Frankfurt – wodurch dieses Risiko aufgrund der verkleinerten Entwicklungspipeline als verringert angesehen werden kann.

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. Auch wenn die im Jahr 2022 sprunghaft angestiegenen Energiekosten mittlerweile zurückgegangen sind und nun wieder auf einem konstanten – jedoch im Vergleich zu historischen Zahlen sehr hohen Niveau – verharren und Unsicherheiten in Bezug auf die Versorgungssicherheit größtenteils abgeflaut sind, ist laut Experten weiterhin davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Energieeffizienz von Immobilien nochmals deutlich steigen werden. Abzuwarten bleibt allerdings, ob das Angebot an erneuerbaren Energietechnologien mit der nun sprunghaft angestiegenen Nachfrage kurz- und mittelfristig Schritt halten kann.

Die **Finanz- und Kapitalmärkte** waren im ersten Halbjahr 2023 mit hoher Unsicherheit belastet. Die größten Risiken für die Weltwirtschaft aus Sicht der Kapitalmärkte waren die zuvor angeführten geopolitischen Risiken, die abrupte Zinswende und mit dieser verbundene Volatilitäten sowie eine nur langsam sinkende Inflation. Das durch die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen getriebene hohe Inflationsrisiko hat CA Immo bereits im Vorfeld abgemildert, indem der Großteil aller Mietverträge an steigende Inflationsraten gekoppelt ist (inkl. Staffelmietverträge).

Das Unternehmen verfügt aktuell über eine robuste Bilanz sowie ausreichend Liquidität. Es hat sich im vergangenen

Jahr jedoch gezeigt, dass der Zugang zu Fremdkapital aufgrund der aktuellen Marktbedingungen 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 und einer damit eingeschränkten Verfügbarkeit von Kapital widerspiegelt.

Insgesamt sind die wesentlichen Risikoindikatoren der Gruppe über die letzten beiden Quartale unverändert. Die im Risikobericht zum 31. Dezember 2022 getroffenen Aussagen treffen also weitestgehend weiterhin zu.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022 angepasst	2. Quartal 2023	2. Quartal 2022 angepasst
Mieterlöse	118.165	105.479	56.425	52.172
Weiterverrechnete Betriebskosten	27.458	24.279	12.953	11.888
Betriebskostenaufwand	-32.195	-28.061	-14.553	-13.398
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-17.850	-10.040	-5.649	-1.921
Nettomietergebnis	95.577	91.658	49.176	48.742
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-765	-1.129	-296	-693
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	110.116	9.237	109.993	0
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-18.947	-1.194	-18.968	38
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	91.169	8.043	91.024	38
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	21.100	4.082	-1.088	3.997
Erlöse aus Dienstleistungen	1.855	3.164	999	1.611
Indirekte Aufwendungen	-24.543	-22.879	-11.785	-11.974
Sonstige betriebliche Erträge	177	402	35	382
EBITDA	184.571	83.341	128.066	42.104
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-2.092	-2.962	-1.055	-1.559
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-1.116	-699	-1.120	753
Abschreibungen und Wertänderungen	-3.208	-3.661	-2.175	-806
Neubewertungsgewinn	53.706	247.313	47.149	143.591
Neubewertungsverlust	-200.259	-86.781	-191.314	-82.480
Ergebnis aus Neubewertung	-146.553	160.532	-144.166	61.111
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	3.093	26.586	3.106	7.538
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	37.903	266.798	-15.169	109.946
Finanzierungsaufwand	-26.248	-25.555	-12.831	-15.134
Kursdifferenzen	-1.787	186	-1.413	224
Ergebnis aus Derivaten	-4.337	56.166	2.350	26.133
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	3.829	2.035	3.248	1.797
Finanzergebnis	-28.543	32.832	-8.646	13.020
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	9.360	299.630	-23.814	122.966
Tatsächliche Ertragsteuer	-32.544	-26.280	-26.447	-12.290
Latente Steuern	36.726	-55.232	32.979	-26.229
Ertragsteuern	4.182	-81.512	6.531	-38.519
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	13.542	218.118	-17.283	84.448
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	1.968	0	-1.304
Ergebnis der Periode	13.542	220.086	-17.283	83.144
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	-8	3	-9	2
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	13.550	220.083	-17.274	83.142
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	€0,14	€2,19	€-0,17	€0,83
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€0,14	€2,17	€-0,17	€0,84
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€0,00	€0,02	€0,00	€-0,01

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022	2. Quartal 2023	2. Quartal 2022
Ergebnis der Periode	13.542	220.086	-17.283	83.144
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	-2.568	21.361	-175	9.176
Währungsdifferenzen	83	-40	40	-44
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	820	-6.819	56	-2.929
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	-1.665	14.501	-80	6.202
Neubewertung IAS 19	-204	2.112	-204	2.112
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	65	-674	65	-674
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-139	1.438	-139	1.438
Sonstiges Ergebnis der Periode	-1.804	15.938	-218	7.640
Gesamtergebnis der Periode	11.738	236.024	-17.501	90.784
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	-8	3	-9	2
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	11.746	236.021	-17.492	90.782

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2023	31.12.2022 angepasst
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	4.792.473	4.965.793
Immobilienvermögen in Entwicklung	589.620	596.632
Selbst genutzte Immobilien	12.591	12.954
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.498	5.499
Immaterielle Vermögenswerte	1.892	2.124
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	67.562	64.391
Übrige Vermögenswerte	198.686	188.006
Aktive latente Steuern	3.684	3.214
Langfristiges Vermögen	5.672.007	5.838.615
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	81,3%	81,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	163.840	254.522
Zum Handel bestimmte Immobilien	18.583	85.760
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	156.161	152.151
Ertragsteuerforderungen	16.969	15.715
Festgeld	201.262	75.000
Liquide Mittel	751.574	748.805
Kurzfristiges Vermögen	1.308.388	1.331.953
Summe Vermögen	6.980.396	7.170.568
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	774.229	774.229
Kapitalrücklagen	941.782	985.080
Sonstige Rücklagen	23.417	25.586
Einbehaltene Ergebnisse	1.489.061	1.573.514
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	3.228.490	3.358.409
Nicht beherrschende Anteile	107	114
Eigenkapital	3.228.597	3.358.523
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	46,3%	46,8%
Rückstellungen	50.205	53.267
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.239.001	2.452.638
Sonstige Verbindlichkeiten	32.158	31.758
Passive latente Steuern	656.989	693.952
Langfristige Schulden	2.978.353	3.231.614
Ertragsteuerverbindlichkeiten	56.728	29.694
Rückstellungen	106.549	112.509
Verzinsliche Verbindlichkeiten	416.793	369.905
Sonstige Verbindlichkeiten	193.376	64.287
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	4.036
Kurzfristige Schulden	773.446	580.431
Summe Eigenkapital und Schulden	6.980.396	7.170.568

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	9.360	299.630
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	2.278
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	143.128	-151.554
Abschreibungen und Wertänderungen	3.208	3.698
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-21.153	-4.073
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	22.420	23.524
Kursdifferenzen	1.787	-85
Ergebnis aus Derivaten	4.337	-56.166
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-3.093	-26.586
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-6.150	-4.922
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-73	-5
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	760	39
Cashflow aus dem Ergebnis	154.530	85.777
Veränderung zum Handel bestimmte Immobilien	65.871	-103
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-60.871	-2.591
Veränderung Rückstellungen	-3.630	-2.092
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	2.092	1.711
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	3.462	-3.076
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	157.992	82.702
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-58.713	-90.830
Erwerb von Gesellschaften	0	-94.964
Liquide Mittel erworbene Gesellschaften	0	1.697
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-908	-942
Veranlagung Festgeld	-200.000	0
Rückzahlung Festgeldveranlagung	75.000	0
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	296.323	89.554
Veräußerung aufgebener Geschäftsbereich	-33	0
Veräußerung von Immobiliengesellschaften	42.877	29.767
Liquide Mittel Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-3.151	-1.643
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-300	0
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-300	-1.025
Rückzahlung von an sonstige gewährte Darlehen	160	0
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-557	-3.250
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	0	680
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-3.343	-3.831
Gezahlte Negativzinsen	-178	-1.243
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	1.156	8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	148.033	-76.022

Tsd. €	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022 angepasst
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	9.823	508.046
Tilgung von Anleihen	-116.621	-142.411
Erwerb von eigenen Anteilen	-44.022	-9.715
Ausschüttung an Aktionäre	-98.367	-251.791
Einzahlung durch Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	1	0
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	27.569	-1.178
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-57.526	-244.530
Übrige gezahlte Zinsen	-29.849	-27.054
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-308.993	-168.633
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-2.968	-161.953
Fonds der liquiden Mittel 31.12. (wie berichtet)	824.071	633.148
Korrektur	-75.000	0
Fonds der liquiden Mittel 1.1. (angepasst)	749.071	633.148
Fremdwährungskursänderungen	647	-494
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	4.937	1.643
Fonds der liquiden Mittel 30.6.	751.688	472.344
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-114	-232
Liquide Mittel 30.6. (Bilanz)	751.574	472.112

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

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt im 1. Halbjahr 2023 -33.265 Tsd. € (1. Halbjahr 2022: -30.890 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Halbjahr 2023 -6.707 Tsd. € (1. Halbjahr 2022: -8.172 Tsd. €).

Die Position Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten beinhaltet erhaltene Anzahlungen in Höhe von 135,5 Mio. €, die im Zusammenhang mit den Grundstückstransaktionen in Berlin stehen.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
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	-10.833
Stand am 30.6.2022	774.229	1.113.437	-106.607
Stand am 1.1.2023	774.229	1.113.437	-128.357
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2023	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-43.298
Stand am 30.6.2023	774.229	1.113.437	-171.655

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.498.038	4.115	-3.122	3.290.922	116	3.291.038
0	14.541	0	14.541	0	14.541
0	0	-40	-40	0	-40
0	0	1.438	1.438	0	1.438
220.083	0	0	220.083	3	220.086
220.083	14.541	1.397	236.021	3	236.024
0	0	0	-10.833	0	-10.833
1.718.121	18.656	-1.724	3.516.111	119	3.516.230
1.573.514	26.316	-730	3.358.409	114	3.358.523
0	-1.748	0	-1.748	0	-1.748
0	0	83	83	0	83
0	0	-139	-139	0	-139
13.550	0	0	13.550	-8	13.542
13.550	-1.748	-56	11.746	-8	11.738
-98.367	0	0	-98.367	0	-98.367
365	0	-365	0	0	0
0	0	0	0	1	1
0	0	0	-43.298	0	-43.298
1.489.061	24.568	-1.151	3.228.490	107	3.228.597

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG¹⁾

Tsd. €			Deutschland	Österreich
1. Halbjahr 2023	Bestand	Sonstige Immobilien	Summe	Bestand
Mieterlöse	51.680	8.527	60.207	11.509
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	322	11	332	89
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.744	1.606	9.350	3.262
Betriebskostenaufwand	-7.723	-3.230	-10.953	-3.753
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-5.116	-3.923	-9.040	-1.738
Nettomietergebnis	46.907	2.990	49.897	9.370
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-851	-852	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	106.085	106.085	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	-3	80	77	21.212
Erlöse aus Dienstleistungen	815	3.040	3.856	0
Indirekte Aufwendungen	-4.894	-7.491	-12.385	-344
Sonstige betriebliche Erträge	51	29	80	0
EBITDA	42.877	103.881	146.758	30.238
Abschreibungen und Wertänderungen	-100	-8.009	-8.109	-1
Ergebnis aus Neubewertung	-131.809	11.870	-119.939	-9.903
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-89.032	107.742	18.710	20.333

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Immobilienhandel	0	125.281	125.281	0
Erlöse aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	3.000	0	3.000	123.524
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	3.000	125.281	128.281	123.524
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.744	1.606	9.350	3.262
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	8.507	8.507	0
Erlöse aus Dienstleistungen	815	3.040	3.856	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	8.560	13.153	21.713	3.262
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	11.560	138.434	149.994	126.786

30.6.2023

Immobilienvermögen ²⁾	2.436.480	1.427.132	3.863.612	368.800
Sonstiges Vermögen	392.335	993.196	1.385.531	90.086
Aktive latente Steuern	1.267	311	1.578	0
Segmentvermögen	2.830.082	2.420.639	5.250.721	458.886
Verzinsliche Verbindlichkeiten	991.748	702.775	1.694.523	106.748
Sonstige Verbindlichkeiten	91.238	317.629	408.867	16.475
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	443.905	228.837	672.741	32.317
Schulden	1.526.891	1.249.240	2.776.131	155.540
Eigenkapital	1.303.191	1.171.399	2.474.590	303.346
Investitionen ³⁾	5.767	55.610	61.377	1.496

¹⁾ Die Segmentberichterstattung beinhaltet keinen Ansatz von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen gem. IFRS 16, die zwischen Gesellschaften der CA Immo Gruppe bestehen. Diese Intercompany-Verträge werden wie bisher laufend als Ertrag/Aufwand in der Segmentberichterstattung erfasst und in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ eliminiert.

²⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

³⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 9.750 Tsd. € (31.12.2022: 19.731 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

	Osteuropa Kernregionen Bestand	Osteuropa übrige Regionen Bestand	Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsolidierung	Summe
	30.653	16.822	119.191	0	-1.026	118.165
	0	0	422	0	-422	0
	9.969	4.876	27.458	0	0	27.458
	-10.848	-6.776	-32.329	0	134	-32.195
	-2.159	-4.720	-17.657	0	-194	-17.850
	27.615	10.203	97.085	0	-1.508	95.577
	0	0	-852	0	87	-765
	0	0	106.085	0	-14.916	91.169
	-56	-1.351	19.882	0	1.218	21.100
	99	0	3.955	4.653	-6.753	1.855
	-3.568	-2.034	-18.331	-12.666	6.454	-24.543
	7	21	109	85	-17	177
	24.098	6.839	207.932	-7.928	-15.434	184.571
	-148	-26	-8.284	-303	5.379	-3.208
	-6.442	-10.269	-146.553	0	0	-146.553
	0	0	0	0	3.093	3.093
	17.508	-3.456	53.096	-8.231	-6.962	37.903

	0	0	125.281	0	-15.288	109.993
	0	69.177	195.701	0	0	195.701
	0	69.177	320.982	0	-15.288	305.694
	9.969	4.876	27.458	0	0	27.458
	0	0	8.507	0	-8.384	123
	99	0	3.955	4.653	-6.753	1.855
	10.069	4.876	39.920	4.653	-15.137	29.436
	10.069	74.053	360.902	4.653	-30.425	335.130

	1.017.692	452.439	5.702.543	468	-125.903	5.577.108
	111.746	60.952	1.648.315	899.106	-1.147.818	1.399.603
	2.282	23	3.884	24.423	-24.623	3.684
	1.131.721	513.414	7.354.742	923.997	-1.298.343	6.980.396
	444.415	148.657	2.394.343	1.322.963	-1.061.513	2.655.794
	24.480	17.254	467.077	21.704	-106.492	382.289
	26.329	15.305	746.692	3.552	-36.527	713.717
	495.224	181.216	3.608.111	1.348.219	-1.204.531	3.751.799
	636.497	332.197	3.746.630	-424.222	-93.812	3.228.597
	4.895	3.437	71.206	535	-8.882	62.859

Tsd. €			Deutschland	Österreich
1. Halbjahr 2022	Bestand	Sonstige Immobilien	Summe	Summe
Mieterlöse	46.287	2.539	48.827	13.810
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	328	11	339	322
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.589	197	7.787	2.900
Betriebskostenaufwand	-7.997	-452	-8.448	-3.682
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-5.068	-447	-5.515	428
Nettomietergebnis	41.140	1.849	42.988	13.778
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-1.280	-1.280	-3
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	72.341	72.341	10
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	-43	342	298	3.856
Erlöse aus Dienstleistungen	670	5.181	5.851	0
Indirekte Aufwendungen	-6.997	-7.938	-14.934	-505
Sonstige betriebliche Erträge	155	294	449	2
EBITDA	34.924	70.789	105.714	17.138
Abschreibungen und Wertänderungen	-649	-2.258	-2.908	-184
Ergebnis aus Neubewertung	40.200	78.741	118.941	17.935
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	74.476	147.271	221.747	34.889
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung				
Erlöse aus Immobilienhandel	0	73.001	73.001	23
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	38.600	7.113	45.713	45.020
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	38.600	80.114	118.714	45.043
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.589	197	7.787	2.900
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	45.895	45.895	0
Erlöse aus Dienstleistungen	670	5.181	5.851	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	8.259	51.273	59.532	2.900
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	46.859	131.388	178.246	47.942
31.12.2022				
Immobilienvermögen ²⁾	2.525.419	1.479.467	4.004.887	477.488
Sonstiges Vermögen	372.320	694.574	1.066.894	29.502
Aktive latente Steuern	1.510	761	2.271	0
Segmentvermögen	2.899.249	2.174.803	5.074.051	506.990
Verzinsliche Verbindlichkeiten	986.873	656.505	1.643.377	158.771
Sonstige Verbindlichkeiten	21.782	261.018	282.799	4.980
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	465.302	210.029	675.331	43.277
Schulden	1.473.957	1.127.551	2.601.508	207.028
Eigenkapital	1.425.292	1.047.252	2.472.543	299.961
Investitionen ³⁾	101.674	176.279	277.953	1.152

Bestand angepasst	Sonstige Immobilien	Osteuropa Kernregionen	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding angepasst	Überleitung	Summe angepasst
		Summe angepasst	Bestand angepasst	angepasst		Konsolidierung angepasst	
25.284	1.182	26.466	17.201	106.305	0	-825	105.479
0	0	0	0	661	0	-661	0
8.835	417	9.252	4.381	24.318	0	-39	24.279
-9.869	-725	-10.594	-5.548	-28.272	0	212	-28.061
-1.750	-207	-1.957	-2.938	-9.982	0	-58	-10.040
22.500	666	23.167	13.096	93.029	0	-1.372	91.658
0	0	0	0	-1.283	0	153	-1.129
0	0	0	0	72.351	0	-64.308	8.043
-19	0	-19	-53	4.082	0	0	4.082
350	0	350	0	6.201	5.101	-8.138	3.164
-3.667	-343	-4.011	-1.955	-21.404	-10.984	9.510	-22.879
17	2	19	23	493	124	-215	402
19.182	324	19.506	11.111	153.469	-5.759	-64.369	83.341
-156	0	-156	-35	-3.283	-432	54	-3.661
19.591	4.029	23.619	37	160.532	0	0	160.532
0	0	0	0	0	0	26.586	26.586
38.617	4.353	42.970	11.112	310.718	-6.191	-37.730	266.798

0	0	0	0	73.024	0	-63.786	9.237
0	0	0	17.996	108.729	0	0	108.729
0	0	0	17.996	181.753	0	-63.786	117.966
8.835	417	9.252	4.381	24.318	0	-39	24.279
0	0	0	0	45.895	0	-45.895	0
350	0	350	0	6.201	5.101	-8.138	3.164
9.185	417	9.602	4.381	76.414	5.101	-54.072	27.443
9.185	417	9.602	22.376	258.167	5.101	-117.858	145.410

936.527	83.090	1.019.617	538.910	6.040.902	0	-130.451	5.910.451
104.129	10.472	114.601	25.219	1.236.216	1.053.177	-1.032.492	1.256.902
1.106	0	1.106	10	3.387	33.674	-33.847	3.214
1.041.762	93.562	1.135.324	564.140	7.280.505	1.086.852	-1.196.789	7.170.568
417.156	41.380	458.536	154.026	2.414.711	1.378.899	-971.067	2.822.543
21.746	6.668	28.414	17.049	333.243	24.002	-91.389	265.856
27.397	2.660	30.057	19.523	768.187	1.931	-46.473	723.646
466.298	50.708	517.006	190.598	3.516.140	1.404.833	-1.108.928	3.812.045
575.464	42.854	618.318	373.542	3.764.365	-317.981	-87.861	3.358.523
10.957	6.539	17.497	6.755	303.357	240	-10.602	292.995

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bildet mit ihren Tochtergesellschaften ("CA Immo Gruppe") einen international tätigen Immobilienkonzern. Muttergesellschaft ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ("CA Immo AG") mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1, Österreich. Die CA Immo Gruppe besitzt, entwickelt und bewirtschaftet insbesondere Büroimmobilien in Österreich, Deutschland sowie in Osteuropa.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immo AG zum 30.6.2023 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2022 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards sowie den Änderungen im Zusammenhang mit der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2023 (jedoch ohne den in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, unterzogen.

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

ÄNDERUNG VON RECHNUNGSLEGUNGS- BZW. BERECHNUNGSMETHODEN UND AUSWEISKORREKTUR

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.6.2023 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC- Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1. 2023 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2023 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IFRS 17	Versicherungsverträge	1.1.2023 ¹⁾
Änderung an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig	1.1.2023 ¹⁾
Änderung an IAS 1	Wesentliche Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1.1.2023 ¹⁾
Änderung an IAS 8	Definition rechnungslegungsbezogene Schätzungen	1.1.2023 ¹⁾
Änderung an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	1.1.2023 ¹⁾

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Die erstmalige Anwendung der überarbeiteten Standards und Interpretationen hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Korrektur der Darstellung Festgeld

Die CA Immo Gruppe hatte zum 31.12.2022 eine jederzeit kündbare Festgeldveranlagungen in Höhe von 75 Mio. € mit einer ursprünglichen Laufzeit von 6 Monaten unter dem Posten „liquide Mittel“ ausgewiesen. Aufgrund möglicher Vorfälligkeitsentschädigungen im Falle einer vorzeitigen Kündigung erfüllte diese Veranlagung nicht die Voraussetzungen für den Ausweis unter liquiden Mitteln. Aus diesem Grund wird der Ausweis dieser Veranlagung sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzerngeldflussrechnung gemäß IAS 8.42 korrigiert und entsprechend nicht mehr als Bestandteil des Fonds der liquiden Mittel, sondern im Posten Festgeld ausgewiesen. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Konzernbilanz zum 31.12.2022 sowie auf die Konzerngeldflussrechnung 1-12/2022 dargestellt.

Anpassung Konzernbilanz 31.12.2022:

Tsd. €	31.12.2022	Korrektur	31.12.2022
	wie berichtet		angepasst
VERMÖGEN			
Langfristiges Vermögen	5.838.615	0	5.838.615
Festgeld	0	75.000	75.000
Liquide Mittel	823.805	-75.000	748.805
Kurzfristiges Vermögen	1.331.953	0	1.331.953
Summe Vermögen	7.170.568	0	7.170.568
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital	3.358.523	0	3.358.523
Langfristige Schulden	3.231.614	0	3.231.614
Kurzfristige Schulden	580.431	0	580.431
Summe Eigenkapital und Schulden	7.170.568	0	7.170.568

Anpassung Konzerngeldflussrechnung 1-12/2022:

Tsd. €	1-12/2022	Korrektur	1-12/2022
	wie berichtet		angepasst
Operative Geschäftstätigkeit			
Cashflow aus dem Ergebnis	150.179	0	150.179
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	146.680	0	146.680
Veranlagung Festgeld		-75.000	-75.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	213.242	-75.000	138.242
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-165.216	0	-165.216
Nettoveränderung der liquiden Mittel	194.706	-75.000	119.706
Fonds der liquiden Mittel 31.12.	824.071	-75.000	749.071
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-266	0	-266
Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)	823.805	-75.000	748.805

Änderung Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien

Zur Klassifizierung und Wertansatz von Immobilienvermögen verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2022. Die CA Immo Gruppe beauftragt grundsätzlich halbjährlich eine externe Bewertung. Die Auswahl der unabhängigen externen Immobiliensachverständigen durch die CA Immo Gruppe erfolgt einerseits nach fachlicher Qualifikation, welche über nationale und internationale Standards wie HypZert, RICS sowie öffentliche Bestellungen und Vereidigungen definiert wird und andererseits über lokale Marktpräsenz bzw. -durchdringung. Die CA Immo Gruppe hat nach Ablauf des vorangegangenen Bewertervertrages im 1. Halbjahr 2023 den externen Immobiliensachverständigen gewechselt.

Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom britischen Berufsverband "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten internationalen Standards. RICS definiert den beizulegenden Zeitwert als den geschätzten Betrag für den ein Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Bisher wurden vermietete gewerbliche Liegenschaften, welche den größten Anteil am Portfolio der CA Immo Gruppe darstellen, nach der Investmentmethode bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte repräsentierten dabei den Barwert künftig erwarteter Mieterträge. Diese wurden auf Basis von zwei Zeitabschnitten ermittelt: den ersten Zeitabschnitt „Term“ mit überwiegend vertraglich gesicherten Mieten über die durchschnittlichen angenommenen Restmietvertragsdauern und den darauffolgenden Zeitabschnitt „Reversion“ für den der Gutachter weitere Parameter, wie insbesondere die im Objekt erzielbare Marktmiete, berücksichtigt. Beide Zeitabschnitte wurden mit einem adäquaten Zinssatz (term yield/reversionary yield) kapitalisiert.

Der neue Immobiliensachverständige wendet das Discounted Cash-Flow (DCF) Verfahren zur Ermittlung der Immobilienwerte von Bestandsimmobilien an. Zum Stichtag 30.6.2023 werden vermietete gewerbliche Liegenschaften erstmalig nach dem Discounted Cash-Flow Verfahren bewertet. Der beizulegende Zeitwert (Marktwert) setzt sich aus dem Barwert künftig erwarteter Zahlungsströme sowie dem barwertigen Restwert (Terminal Value) am Ende des Betrachtungszeitraums zusammen. In den meisten Fällen wird der Restwert durch Kapitalisierung der potenziellen jährlichen Mieterträge mit dem Kapitalisierungszins abgeleitet. Anschließend werden der Barwert der Zahlungsströme und der Barwert des Restwerts unter Verwendung des Diskontierungszinses ermittelt.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird unverändert das Residualwertverfahren oder das Vergleichswertverfahren angewendet.

Aufgegebener Geschäftsbereich – Anpassung der Vergleichsperiode

Am 22.11.2022 hat die CA Immo Gruppe den Verkauf des rumänischen Portfolios unterschrieben und abgeschlossen. Das rumänische Portfolio stellte einen geografischen Geschäftsbereich dar und wird daher als aufgegebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 in 2022 dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien in den Vergleichszahlen 2022 in einer separaten Zeile dargestellt. In der Konzernbilanz sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios zum 31.12.2022 nicht mehr enthalten.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der CA Immo Gruppe blieben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt.

Für die Vergleichsperiode 2022 ergeben sich daraus folgende Anpassungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Tsd. €	1. Halbjahr 2022 wie berichtet	Änderung	1. Halbjahr 2022 angepasst	2. Quartal 2022 wie berichtet	Änderung	2. Quartal 2022 angepasst
Mieterlöse	121.099	-15.620	105.479	58.891	-6.719	52.172
Weiterverrechnete Betriebskosten	28.331	-4.052	24.279	13.935	-2.047	11.888
Betriebskostenaufwand	-32.408	4.347	-28.061	-15.587	2.189	-13.398
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-14.100	4.059	-10.040	-2.901	980	-1.921
Nettomietergebnis	102.922	-11.265	91.658	54.338	-5.596	48.742
Indirekte Aufwendungen	-24.331	1.453	-22.879	-13.064	1.090	-11.974
Sonstige betriebliche Erträge	404	-2	402	384	-2	382
EBITDA	93.154	-9.813	83.341	46.612	-4.508	42.104
Abschreibungen und Wertänderungen	-3.698	37	-3.661	-823	17	-806
Neubewertungsgewinn	247.983	-670	247.313	144.074	-483	143.591
Neubewertungsverlust	-94.844	8.064	-86.781	-89.227	6.747	-82.480
Ergebnis aus Neubewertung	153.139	7.394	160.532	54.847	6.264	61.111
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	269.180	-2.382	266.798	108.174	1.773	109.946
Finanzierungsaufwand	-25.559	4	-25.555	-15.136	2	-15.134
Kursdifferenzen	85	101	186	170	54	224
Finanzergebnis	32.727	105	32.832	12.964	56	13.020
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	301.908	-2.278	299.630	121.138	1.829	122.966
Tatsächliche Ertragsteuer	-26.795	515	-26.280	-12.535	245	-12.290
Latente Steuern	-55.027	-205	-55.232	-25.458	-770	-26.229
Ertragsteuern	-81.822	310	-81.512	-37.994	-525	-38.519
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	220.086	-1.968	218.118	83.144	1.304	84.448
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	1.968	1.968	0	-1.304	-1.304
Ergebnis der Periode	220.086	0	220.086	83.144	0	83.144
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	€2,19	€0,00	€2,19	€0,83	€0,00	€0,83
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€2,19	€-0,02	€2,17	€0,83	€0,01	€0,84
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€0,00	€0,02	€0,02	€0,00	€-0,01	€-0,01

Zur besseren Darstellung stellt die CA Immo Gruppe ab 31.12.2022 die „Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite“ separat im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dar (bisher in der Zeile „Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate“ ausgewiesen). Dies führt daher auch zu einer Anpassung der Vergleichswerte des ersten Halbjahres 2022.

Für die Vergleichsperiode 2022 ergeben sich folgende Anpassungen in der Konzerngeldflussrechnung.

Tsd. €	1. Halbjahr 2022 wie berichtet	Änderung	1. Halbjahr 2022 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	301.908	-2.278	299.630
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	2.278	2.278
Cashflow aus dem Ergebnis	85.777	0	85.777
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	82.702	0	82.702
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-76.022	0	-76.022
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	0	-1.178	-1.178
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-245.708	1.178	-244.530
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-168.633	0	-168.633
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-161.953	0	-161.953

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

Tsd. €	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	0	10.479
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33	-1.943
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	-121
Netto - Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-33	8.415

Segmentberichterstattung**Ungarn**

Das interne Berichtswesen wurde aufgrund der Entscheidung des Vorstands dahingehend geändert, dass Ungarn als Nicht-Kernmarkt eingestuft wurde. Daher wurde die Segmentberichterstattung der CA Immo Gruppe angepasst. Somit kommt es zu einer Umgliederung zwischen den zusammengefassten berichteten Regionen: Ungarn wird anstatt bisher im Segment Osteuropa Kernregionen im Segment Osteuropa übrige Regionen dargestellt. Die Umgliederung betrifft sowohl die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als auch die Konzernbilanz. Die Vergleichszahlen des Jahres 2022 wurden entsprechend angepasst.

Rumänien

Im 1. Halbjahr 2022 war Rumänien noch als fortgeführter Geschäftsbereich dem Segment Osteuropa Kernregionen zugeordnet. Aufgrund der Einstufung als aufgegebenen Geschäftsbereich ist Rumänien nicht mehr in der Segmentberichterstattung enthalten. Die Vergleichszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2022 wurden entsprechend angepasst. Die Managemententlöse der Holding mit dem bisherigen Kernmarkt Rumänien werden in der Holding nicht mehr als Dienstleistungserlöse gezeigt. In der Konzernbilanz sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios zum 31.12.2022 nicht mehr enthalten.

Das berichtete Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet daher die Länder Polen und Tschechien. Das berichtete Segment Osteuropa übrige Regionen besteht aus Ungarn und Serbien.

Tsd. €	Osteuropa Kernregionen Bestand (wie berichtet)	Änderung Osteuropa Kernregionen	Osteuropa Kernregionen Bestand (angepasst)
1. Halbjahr 2022			
Mieterlöse	54.541	-29.257	25.284
Weiterverrechnete Betriebskosten	16.519	-7.684	8.835
Betriebskostenaufwand	-18.736	8.867	-9.869
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-8.005	6.256	-1.750
Nettomietergebnis	44.319	-21.818	22.500
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	36	-55	-19
Erlöse aus Dienstleistungen	350	0	350
Indirekte Aufwendungen	-7.346	3.679	-3.667
Sonstige betriebliche Erträge	37	-19	17
EBITDA	37.396	-18.214	19.182
Abschreibungen und Wertänderungen	-224	68	-156
Ergebnis aus Neubewertung	10.778	8.812	19.591
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	47.951	-9.334	38.617

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	17.996	-17.996	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	17.996	-17.996	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	16.519	-7.684	8.835
Erlöse aus Dienstleistungen	350	0	350
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	16.869	-7.684	9.185
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	34.865	-25.680	9.185

31.12.2022

Immobilienvermögen	1.393.491	-456.964	936.527
Sonstiges Vermögen	119.926	-15.797	104.129
Aktive latente Steuern	1.116	-10	1.106
Segmentvermögen	1.514.533	-472.771	1.041.762
Verzinsliche Verbindlichkeiten	537.101	-119.945	417.156
Sonstige Verbindlichkeiten	36.595	-14.849	21.746
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	43.848	-16.451	27.397
Schulden	617.544	-151.246	466.298
Eigenkapital	896.989	-321.525	575.464
Investitionen	16.282	-5.324	10.957

Osteuropa übrige Regionen	Änderung Osteuropa übrige Regionen	Osteuropa übrige Regionen	Holding (wie berichtet)	Änderung Holding	Holding (angepasst)
Bestand (wie berichtet)		Bestand (angepasst)			
3.564	13.637	17.201	0	0	0
748	3.632	4.381	0	0	0
-1.029	-4.519	-5.548	0	0	0
-742	-2.196	-2.938	0	0	0
2.542	10.554	13.096	0	0	0
-109	55	-53	0	0	0
0	0	0	5.693	-592	5.101
-321	-1.634	-1.955	-10.984	0	-10.984
5	18	23	124	0	124
2.118	8.993	11.111	-5.166	-592	-5.759
-5	-31	-35	-432	0	-432
1.456	-1.419	37	0	0	0
3.569	7.544	11.112	-5.599	-592	-6.191

0	17.996	17.996	0	0	0
0	17.996	17.996	0	0	0
748	3.632	4.381	0	0	0
0	0	0	5.693	-592	5.101
748	3.632	4.381	5.693	-592	5.101
748	21.628	22.376	5.693	-592	5.101

81.946	456.964	538.910	0	0	0
9.423	15.797	25.219	1.053.177	0	1.053.177
0	10	10	33.674	0	33.674
91.369	472.771	564.140	1.086.852	0	1.086.852
34.080	119.945	154.026	1.378.899	0	1.378.899
2.200	14.849	17.049	24.002	0	24.002
3.071	16.451	19.523	1.931	0	1.931
39.352	151.246	190.598	1.404.833	0	1.404.833
52.017	321.525	373.542	-317.981	0	-317.981
1.431	5.324	6.755	240	0	240

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im 1. Halbjahr 2023 erfolgte das Closing für den Verkauf einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Serbien sowie die Liquidation von einer Gesellschaft in Zypern.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Makroökonomisches Umfeld und klimabezogene Sachverhalte

Das 1. Halbjahr 2023 war weiterhin von hohen Inflationsraten und geopolitischen Risiken geprägt. Die geopolitischen Risiken werden durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen Russland weiter erhöht. Der weltweite Inflationsdruck, der dadurch bedingte starke Zinsanstieg sowie die Verschärfung der Finanzierungsbedingungen belasten die Rahmenbedingungen für den Immobiliensektor. Die steigenden Renditen und höheren Finanzierungskosten spiegeln sich in der Bewertung der Immobilien wider. Der Zugang zu Fremdkapital bleibt aufgrund der aktuellen Marktbedingungen vorerst erschwert und ist vor allem mit deutlich höheren Kosten im Vergleich zu den letzten Jahren verbunden. Aufgrund der gestiegenen Energiekosten und Unsicherheiten in Bezug auf die Versorgungssicherheit könnten sich in einigen Märkten/Ländern auch Auswirkungen in Bezug auf das Management von Gebäuden ergeben. Weiters wirken sich die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Rezessionsängste auf die Immobilienbewertung und Transaktionsmärkte sowie die Bewertung des Unternehmens am Kapitalmarkt aus. Die Auswirkungen der geopolitischen Entwicklungen sowie die Entwicklungen auf den Aktien- und Finanzmärkten auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert. Zu den Auswirkungen von klimabezogenen Sachverhalten verweisen wir auf die Darstellung im Konzernabschluss 2022. Im 1. Halbjahr 2023 gab es keine wesentlichen Veränderungen.

Bilanz

Zum Stichtag 30.6.2023 erfolgten unterjährig für 105 Liegenschaften, davon 8 in Österreich, 72 in Deutschland und 25 in Osteuropa, externe Bewertungen (dies entspricht rund 98% des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung). Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben bzw. angepasst.

In Deutschland wurden für moderne, qualitativ hochwertige Büroimmobilien in nachgefragten Lagen steigende Mieten aber auch ein Anstieg der Renditen beobachtet. Die gestiegenen Finanzierungskosten wurden bei den Bewertungen für Projektentwicklungen berücksichtigt. In Deutschland wurden aufgrund der steigenden Renditen und der höheren Finanzierungskosten überwiegend negative Wertänderungen festgestellt. Positive Effekte gab es insbesondere durch objektspezifische Veränderungen, wie z.B. Mietvertragsabschlüsse bzw. Projektfortschritte.

In Osteuropa konnte aufgrund von Indexierungen von Mietverträgen und steigenden Marktmieten, jedoch auch steigenden Renditen, überwiegend leichte Reduktionen der Marktwerte festgestellt werden. Bei einzelnen Immobilien wurden aufgrund von objektspezifischen Faktoren auch Marktwert erhöhungen festgestellt.

Die steigenden Renditen für Bestandsimmobilien (5,0% 30.06.2023, 4,6% 31.12.2022) und höheren Finanzierungskosten spiegeln sich in der Bewertung der Immobilien wider. Der negative Effekt, resultierend vor allem aus den steigenden Spitzenrenditen, wird teilweise durch die gestiegenen Spitzenmieten kompensiert.

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der erwarteten Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) und der Kapitalisierungszinssätze (Discount rate– Kapitalisierungszinssatz der künftig erwarteter Zahlungsströme und Capitalisation rate – Kapitalisierungszinssatz des Restwerts (Terminal Value) am Ende des Betrachtungszeitraumes) für alle Bestandsimmobilien mit Ausnahme der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

30.6.2023					
Deutschland Änderung der Marktmiete	Änderung der Kapitalisierungszinssätze				
	-50Bsp	-25Bsp	0	+25Bsp	+50Bsp
-10%	6,17%	-0,60%	-6,61%	-11,97%	-16,76%
-5%	9,98%	2,93%	-3,32%	-8,87%	-13,86%
0%	13,80%	6,48%	0,00%	-5,80%	-10,98%
+5%	17,64%	10,02%	3,28%	-2,71%	-8,09%
+10%	21,45%	13,56%	6,58%	0,37%	-5,20%

30.6.2023					
Österreich Änderung der Marktmiete	Änderung der Kapitalisierungs- zinssätze				
	-50Bsp	-25Bsp	0	+25Bsp	+50Bsp
-10%	1,12%	-4,11%	-8,81%	-13,10%	-16,92%
-5%	6,09%	0,56%	-4,50%	-8,93%	-13,07%
0%	11,03%	5,18%	0,00%	-4,82%	-9,08%
+5%	15,94%	9,79%	4,32%	-0,71%	-5,18%
+10%	20,85%	14,49%	8,75%	3,49%	-1,27%

30.6.2023					
Polen Änderung der Marktmiete	Änderung der Kapitalisierungs- zinssätze				
	-50Bsp	-25Bsp	0	+25Bsp	+50Bsp
-10%	-0,97%	-5,20%	-9,09%	-12,67%	-15,96%
-5%	4,00%	-0,43%	-4,55%	-8,32%	-11,82%
0%	9,01%	4,29%	0,00%	-3,97%	-7,66%
+5%	13,98%	9,05%	4,53%	0,37%	-3,48%
+10%	18,92%	13,79%	9,05%	4,70%	0,66%

30.6.2023					
Tschechien Änderung der Marktmiete	Änderung der Kapitalisierungs- zinssätze				
	-50Bsp	-25Bsp	0	+25Bsp	+50Bsp
-10%	0,64%	-4,30%	-8,81%	-12,91%	-16,61%
-5%	5,56%	0,32%	-4,36%	-8,70%	-12,65%
0%	10,47%	4,98%	0,00%	-4,51%	-8,66%
+5%	15,39%	9,64%	4,38%	-0,38%	-4,72%
+10%	20,28%	14,23%	8,74%	3,78%	-0,77%

30.6.2023					
Osteuropa übrige Änderung der Marktmiete	Änderung der Kapitalisierungs- zinssätze				
	-50Bsp	-25Bsp	0	+25Bsp	+50Bsp
-10%	-1,44%	-5,75%	-9,72%	-13,38%	-16,80%
-5%	3,91%	-0,69%	-4,86%	-8,74%	-12,36%
0%	9,17%	4,39%	0,00%	-4,08%	-7,86%
+5%	14,47%	9,48%	4,86%	0,60%	-3,37%
+10%	19,82%	14,56%	9,74%	5,26%	1,09%

Aufgrund der Änderung des externen Immobiliensachverständigen sowie des Verfahrens zur Ermittlung der Immobilienwerte von Bestandsimmobilien, können für die Sensitivitäten keine Vergleichswerte zur Verfügung gestellt werden.

Die übrigen Vermögenswerte (langfristiges Vermögen) setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	30.6.2023	31.12.2022
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	11.036	10.562
übrige Beteiligungen	30.362	31.737
übrige finanzielle Vermögenswerte	157.288	145.707
Übrige Vermögenswerte	198.686	188.006

Die Position übrige finanzielle Vermögenswerte beinhaltet derivative Finanzinstrumente, Bankguthaben mit einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate sowie sonstige langfristige Forderungen.

Zum 30.6.2023 wurden vier Immobilien in Deutschland (zwei davon wurden zum 31.12.2022 bereits als zur Veräußerung gehalten klassifiziert) sowie eine Immobilie in Österreich als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Im 1. Halbjahr 2023 fand das Closing für den Verkauf einer Immobilie mit unterschiedlichen Nutzungsarten in Österreich, sowie das Closing für den Verkauf einer Veräußerungsgruppe mit einer Büroimmobilie im Segment Osteuropa übrige Regionen statt (beide zum 31.12.2022 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert).

Zum 30.6.2023 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 751.574 Tsd. € und Festgeldveranlagungen in Höhe von 201.262 Tsd. €. Generell erfolgt der Ausweis von Bankguthaben, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann, im Posten „Liquide Mittel“. Zum 30.6.2023 sind in den liquiden Mitteln Bankguthaben mit einer Verfügungsbeschränkung von bis zu 3 Monaten in Höhe von 34.125 Tsd. € (31.12.2022: 0 Tsd. €) enthalten.

Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“, bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Übrige Vermögenswerte“. Generell dienen die verfügbaren Bankguthaben im Wesentlichen der Besicherung der laufenden Kreditverträge für Bestandsimmobilien (Tilgung, Zinsen und Investitionen) und für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte.

Tsd. €	30.6.2023	31.12.2022
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	6.209	27.582
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	54.586	80.342
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	60.796	107.923

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Ergebnis aus Immobilienhandel bezieht sich im Wesentlichen auf ein im 1. Halbjahr 2023 verkauftes Grundstück in Deutschland.

Das Neubewertungsergebnis im 1. Halbjahr 2023 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von 53.706 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland in Höhe von 37.007 Tsd. €) und Abwertungen in Höhe von -200.259 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland in Höhe von -156.946 Tsd. €).

Das Ergebnis aus Derivaten setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-4.464	55.855
Ineffektivität von Zinsswaps	127	312
Ergebnis aus Derivaten	-4.337	56.166

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022 angepasst
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-35.692	-16.924
Ertragsteuer (Vorjahre)	3.148	-9.356
Tatsächliche Ertragsteuer	-32.544	-26.280
Veränderung der latenten Steuern	36.726	-55.232
Ertragsteuern	4.182	-81.512
Steuerquote (gesamt)	n/a	27,2%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von -27.068 Tsd. € (1. Halbjahr 2022: -13.407 Tsd. €) Deutschland. Die Ertragsteuern (Vorjahre) resultieren im Wesentlichen aus Deutschland und betreffen Feststellungen aus Betriebsprüfungen.

Ergebnis je Aktie

		1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	98.759.074	100.667.894
Konzernergebnis	Tsd. €	13.550	220.083
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,14	2,19

		1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	98.759.074	100.667.894
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Tsd. €	13.550	218.115
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€	0,14	2,17

		1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	98.759.074	100.667.894
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	Tsd. €	0	1.968
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€	0,00	0,02

EIGENKAPITAL, AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM, DIVIDENDE UND EIGENE AKTIEN

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 774.229.017,02 € (31.12.2022: 774.229.017,02 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2022: 106.496.422 Stück) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten.

Am 19.12.2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6.5.2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Aktienrückkaufprogramm wird inzwischen auf der Basis des Ermächtigungsbeschlusses der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4.5.2023 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG fortgeführt. Das Volumen beläuft sich auf bis zu zwei Millionen Stück Aktien (dies entspricht rund 1,9% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Das Rückkaufprogramm begann am 23.12.2022. Die voraussichtliche Dauer des Programms wurde am 10.7.2023 auf den 31.8.2023 angepasst (vormals 3.11.2023). Seit Beginn des laufenden Programms wurden bis zum 30.6.2023 1.743.629 Aktien erworben. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,15 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 23,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,04 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 45.395.642,68 €.

Per 30.6.2023 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 8.523.666 eigene Aktien (31.12.2022: 6.860.401 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück (31.12.2022: 106.496.426 Stück) ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 8,0% (31.12.2022: 6,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Am 12.5.2023 wurde eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 98.367 Tsd. €, an die Aktionäre ausgeschüttet.

FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2023	30.6.2023	31.12.2022 angepasst	31.12.2022 angepasst
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	6.209	6.217	27.582	27.605
Derivative Finanzinstrumente	103.440	103.440	110.833	110.833
Originäre Finanzinstrumente	58.142		17.019	
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	534		837	
Übrige Beteiligungen	30.362	30.362	31.737	31.737
Übrige Vermögenswerte	198.686		188.006	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	54.586	54.615	80.342	80.418
Derivative Finanzinstrumente	489	489	0	
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	84.506		58.833	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	16.579		12.976	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	156.161		152.151	
Festgeld	201.262	201.298	75.000	75.000
Liquide Mittel	751.574		748.805	
	1.307.683		1.163.962	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie der originären Finanzinstrumente entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeiten bzw. aufgrund des Barwerts bei langfristigen Forderungen im Wesentlichen dem Buchwert. Bei den in den originären Finanzinstrumenten enthaltenen übrigen Beteiligungen entspricht der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert. Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2023	30.6.2023	31.12.2022	31.12.2022
Anleihen	1.172.812	1.019.009	1.294.266	1.127.859
Kredite	1.362.692	1.342.698	1.409.388	1.384.182
Schuldscheindarlehen	75.201	72.067	75.766	72.334
Leasingverbindlichkeiten	45.090		43.123	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.655.795		2.822.543	
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	225.534		96.044	
Sonstige Verbindlichkeiten	225.534		96.044	
	2.881.330		2.918.587	

Im 1. Halbjahr 2023 wurde die Anleihe 2016-2023 planmäßig getilgt (Nominale 116.621 Tsd. €).

Die CA Immo AG hat eine Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) mit einer Laufzeit bis Dezember 2025 in Höhe von 300 Mio. €. Zum 30.6.2023 beträgt der ausstehende Kreditbetrag 0 Mio. € (31.12.2022: 0 Mio. €).

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen originären Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.6.2023 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2022 Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	872.865	100.871	100.871	882.043	107.485	107.485
Summe Zinsswaps	872.865	100.871	100.871	882.043	107.485	107.485
Zinsscaps	68.741	2.918	2.918	69.000	3.347	3.347
Zinsfloors	40.725	140	140	41.175	0	0
Summe Derivate	982.331	103.928	103.928	992.218	110.833	110.833
davon Sicherungen (Cashflow Hedges)	219.243	34.732	34.732	221.546	37.173	37.173
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	763.088	69.196	69.196	770.672	73.660	73.660

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2023	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.6.2023
EUR - CFH	219.243	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	34.732
EUR - freistehend - Vermögenswerte	653.622	5/2017-7/2022	6/2024-12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	66.139
Summe Zinsswaps = variabel in fix	872.865					100.871
Zinsscaps	68.741	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	2.918
Zinsfloors	40.725	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	140
Summe Zinsderivate	982.331					103.928

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2022	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2022
EUR - CFH	221.546	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	37.173
EUR - freistehend - Vermögenswerte	660.497	5/2017-7/2022	6/2024-12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	70.313
Summe Zinsswaps = variabel in fix	882.043					107.485
Zinsscaps	69.000	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	3.347
Zinsfloors	41.175	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	0
Summe Zinsderivate	992.218					110.833

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste (Hedging – Rücklage)

Tsd. €	2023	2022
Stand 1.1.	26.316	4.115
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	-2.440	21.672
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	-127	-312
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	820	-6.819
Stand am 30.6.	24.568	18.656
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	24.568	18.656

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind derivative Finanzinstrumente und übrige Beteiligungen. Die Bewertung für derivative Finanzinstrumente erfolgte unverändert gegenüber dem Vorjahr für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 13.81 festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen. Sonstige nicht börsennotierte Beteiligungen werden entsprechend interner Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechen somit Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie. Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung und Gearing Ratio:

Tsd. €	30.6.2023	31.12.2022 angepasst
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.239.001	2.452.638
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	416.793	369.905
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	-751.574	-748.805
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen > 3 Monate	-50.106	-77.675
Festgeld	-201.262	-75.000
Nettoverschuldung	1.652.852	1.921.062
Eigenkapital	3.228.597	3.358.523
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	51,2%	57,2%

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung > 3 Monate wurden bei der Nettoverschuldung angerechnet, insofern sie der Absicherung für die Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	30.6.2023	31.12.2022
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	67.562	64.391
Ausleihungen	11.036	10.562
Forderungen	7.558	7.643
Verbindlichkeiten	19.838	20.117
Rückstellungen	5.876	6.252
	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	3.093	26.586
Sonstige Erlöse	122	129
Sonstige Aufwendungen	-1.141	-816
Zinserträge	174	365

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die marktübliche Verzinsung der Ausleihungen wird laufend dokumentiert und überwacht. Die Verbindlichkeiten beinhalten in Wesentlichen die erhaltene Dividende für Vorabgewinne von einem Gemeinschaftsunternehmen.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Zum 30.6.2023 hält SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. 63.714.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien an der CA Immobilien Anlagen AG; dies entspricht einem Anteil von 59,83% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Fokus auf globale Immobilieninvestitionen.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN
Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2023 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 105 Tsd. € (31.12.2022: 105 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2022: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2022: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (31.12.2022: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 6.500 Tsd. € (31.12.2022: 6.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 17.589 Tsd. € (31.12.2022: 17.589 Tsd. €) beschränken.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen.

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa hat ein Generalunternehmer mit Schiedsklage vom 15.2.2019 beim Vienna International Arbitral Centre behauptete Ansprüche auf Zahlung von Mehrkosten, Schadenersatz, Werklohn, Umsatzsteuer, Prozesskosten und Zinsen von gesamt über 30 Mio. € klageweise geltend gemacht. Das Schiedsgericht hat mit Schiedsspruch vom 21.7.2023 die Ansprüche des Generalunternehmers überwiegend abgewiesen. Aufgrund weiterhin bestehender Unsicherheiten aufgrund einer möglichen Klage auf Aufhebung des Schiedsspruchs durch den Obersten Gerichtshof in Österreich können die konkreten bilanziellen Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe noch

nicht abschließend evaluiert werden, weshalb die dafür bisher gebildeten bilanziellen Vorsorgen zum 30.6.2023 vorerst unverändert beibehalten wurden.

Im Jahr 2020 hat die CA Immobilien Anlagen AG eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in Höhe von rd. 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004 eingebracht. Nach einer abweisenden Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.10.2021 in Bezug auf die von CA Immo AG geltend gemachte Gerichtsgebührenbefreiung musste die CA Immo AG für diese Klage rd. 25 Mio. € an Gerichtsgebühren in 2021 zahlen. Gegen dieses Erkenntnis ist seit 2022 eine außerordentliche Revision der CA Immo AG (ohne aufschiebende Wirkung) beim Verwaltungsgerichtshof anhängig.

In 2023 sind (aus den Vorjahren) insgesamt drei Anfechtungsklagen zu verschiedenen Hauptversammlungen anhängig. Diese richten sich im Wesentlichen gegen Beschlüsse im Zusammenhang mit der Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie der Auszahlung von Zusatzdividenden. Im Berichtsjahr wurde eine der Anfechtungsklagen in erster Instanz mittels – nicht rechtskräftigem – Beschluss aufgrund fehlender Parteifähigkeit des Klägers im Sinne der Rechtsauffassung von CA Immo AG entschieden.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie zB Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßigen wesentlichen Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Bei Unsicherheiten der steuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

Es bestehen Unsicherheiten über die mögliche rückwirkende Anwendung von nachträglichen Steueränderungen hinsichtlich abgeschlossener und mit der Finanzbehörde abgestimmter Umstrukturierungen in Osteuropa. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung aufgrund der nachträglichen Änderung der steuerlichen Konsequenzen von in der Vergangenheit vorgenommener Umstrukturierungsmaßnahmen als gering ein.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung/Renovierung von Liegenschaften in Deutschland in Höhe von 124.328 Tsd. € (31.12.2022: 80.416 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 1.801 Tsd. € (31.12.2022: 1.645 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2022 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 10.660 Tsd. € (31.12.2022: 10.820 Tsd. €).

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2023 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 30.6.2023 betraf dies keine Kredite (31.12.2022: keine Kredite). In Hinblick auf die aktuell herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist ein verstärktes Monitoring der Covenants der Finanzverbindlichkeiten erforderlich, weil die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Kennzahlen steigen (beispielsweise Loan-to-Value Kennzahlen aufgrund von Marktwertreduktionen oder Interest/Debt Service Coverage Ratios aufgrund von geringeren Mieterlösen).

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im Juli 2023 fand das Closing für den Verkauf von zwei Liegenschaften in Berlin, Hamburger Bahnhof und die Rieckhallen, statt. Im Zusammenhang mit diesen Verkäufen fand der Erwerb eines Grundstückes am Humboldthafen in Berlin statt. Die CA Immo Gruppe rechnet im 3. Quartal 2023 mit einem Verkaufsergebnis von rd. 45 Mio. € im Zusammenhang mit dieser Transaktion.

Im August 2023 wurde der Vertrag zum Verkauf einer Immobilie in Österreich unterschrieben.

Die CA Immobilien Anlagen AG führt ihr Aktienrückkaufprogramm fort. Zum Stichtag 14.8.2023 hält die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 8.536.010 eigene Aktien (30.6.2023: 8.523.666 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück (30.6.2023: 106.496.426 Stück) ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 8,0% (30.6.2023: 8,0%) der stimmberechtigten Aktien.

Wien, 23.8.2023

Der Vorstand



Keegan Viscius
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 125 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) für die Zwischenberichterstattung (IAS 34), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, 23.8.2023

Der Vorstand



Keegan Viscius
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 der **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**, für die Periode vom 1. Jänner 2023 bis zum 30. Juni 2023 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2023, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern- Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für die Periode vom 1. Jänner 2023 bis zum 30. Juni 2023 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichsten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben. Bezüglich unserer Haftung gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt eine Haftungsgrenze von 12 Millionen Euro zur Anwendung.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsblichen Grundsätze, insbesondere des Fachgutachtens KFS/PG 11 "Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen", sowie des International Standard on Review Engagements 2410 "Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft" durchgeführt.

Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine Abschlussprüfung gemäß österreichischen oder internationalen Prüfungsstandards und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

Stellungnahme zum verkürzten Halbjahreskonzernlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 125 BörseG

Wir haben den verkürzten Halbjahreskonzernlagebericht gelesen und dahingehend beurteilt, ob er keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss aufweist. Der verkürzte Halbjahreskonzernlagebericht enthält nach unserer Beurteilung keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Der Halbjahresfinanzbericht enthält die von § 125 Abs 1 Z 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Wien, am 23. August 2023

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Hans-Erich Sorli eh

Wirtschaftsprüfer

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG
Mechelgasse 1
1030 Wien
Tel +43 1 532 59 07-0
office@caimmo.com
www.caimmo.com

Investor Relations

Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)
Christoph Thurnberger
Julian Wöhrle
Tel. +43 1 532 59 07-0
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation

Tel. +43 1 532 59 07-0
presse@caimmo.com

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

DISCLAIMER

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

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

IMPRESSUM

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

