



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT ZUM 30.6.2022

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.6.2022	1.1.-30.6.2021	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	121,1	119,9	1%
Nettomietergebnis	Mio. €	102,9	101,6	1%
EBITDA	Mio. €	93,2	114,9	-19%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	269,2	310,8	-13%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	301,9	249,1	21%
Konzernergebnis	Mio. €	220,1	171,3	28%
Operativer Cashflow	Mio. €	82,7	105,8	-22%
Investitionen	Mio. €	209,0	161,1	30%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	73,9	68,5	8%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	59,8	71,8	-17%

BILANZKENNZAHLEN

		30.6.2022	31.12.2021	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	7.281,8	7.114,4	2%
Eigenkapital	Mio. €	3.516,2	3.291,0	7%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.702,9	2.583,9	5%
Nettoverschuldung	Mio. €	2.218,6	1.946,2	14%
Gearing (Brutto)	%	76,9	78,5	-164 bp
Gearing (Netto)	%	63,1	59,1	396 bp
Eigenkapitalquote	%	48,3	46,3	203 bp
LTV (Brutto)	%	41,6	41,3	30 bp
LTV (Netto)	%	34,2	31,1	304 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.6.2022	31.12.2021	Veränderung
Gesamtnutzflächen	m ²	1.503.359	1.490.282	1%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	6.495,3	6.254,2	4%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	4,7 ²⁾	4,6 ³⁾	8 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	%	90,7 ²⁾	88,9 ³⁾	175 bp

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

²⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ONE (Frankfurt), ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

³⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich zum 31.12.2021 noch in der Stabilisierungsphase befanden

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-30.6.2022	1.1.-30.6.2021	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	1,20	1,25	-4%
Nettommieterlöse je Aktie	€	1,03	1,01	2%
Konzernergebnis je Aktie	€	2,19	1,79	22%
FFO I je Aktie	€	0,73	0,72	2%
FFO II je Aktie	€	0,59	0,75	-21%
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,82	1,11	-26%
		30.6.2022	31.12.2021	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	35,04	32,68	7%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	-13,66	0,99	-1.466 bp

EPRA KENNZAHLEN

		30.6.2022	31.12.2021	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	4.668,3	4.450,5	5%
EPRA NRV je Aktie	€	46,52	44,19	5%
EPRA NTA	Mio. €	4.250,0	4.033,9	5%
EPRA NTA je Aktie	€	42,35	40,05	6%
EPRA NDV	Mio. €	3.791,5	3.393,8	12%
EPRA NDV je Aktie	€	37,78	33,70	12%

MARKTKENNZAHLEN

		30.6.2022	31.12.2021	Veränderung
Börskapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.221,5	3.514,4	-8%
Börskapitalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	3.199,2	3.773,1	-15%
Ultimokurs	€	30,25	33,00	-8%
Höchstkurs	€	34,40	39,55	-13%
Tiefstkurs	€	26,20	30,80	-15%
Ø Kurs je Aktie	€	30,04	36,30	-17%

AKTIEN

		30.6.2022	31.12.2021	Veränderung
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Eigene Aktien	Stk.	6.142.361	5.780.037	6%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.354.065	100.716.389	0%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	103.942.290	2%
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.828.532	5.780.037	1%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.667.894	98.162.253	3%

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

VORWORT DES VORSTANDES



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

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

in einem anhaltend herausfordernden Umfeld hatte CA Immo ein gutes 2. Quartal und konnte damit nahtlos an die positive Geschäftsentwicklung der Vorquartale anknüpfen. Trotz schwieriger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen mit zunehmenden Rezessionsorgen, hoher Inflation und steigenden Zinsen haben wir im ersten Halbjahr ein robustes operatives Ergebnis erzielt, die Resilienz von CA Immo weiter gestärkt und die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens konsequent vorangetrieben. Positive Impulse kamen sowohl von Vermietungsseite als auch aus dem Development-Geschäft und der erfolgreichen Fortsetzung des laufenden strategischen Kapitalrotationsprogramms.

Ergebnisse der ersten sechs Monate 2022 im Überblick¹⁾

- Gute Vermietungsleistung (+30% zum Vorjahreszeitraum) zeigt robuste Nachfrage nach Premium-Büros in zentralen Lagen mit positivem Trend
- Wirtschaftliche Vermietungsquote auf 90,7% angestiegen (31.12.2021: 88,9%)
- Stabile Mieterlöse reflektieren jüngste Portfoliozugänge und organisches Wachstum trotz Bestandsverkäufen

- Konzernergebnis mit 220,1 Mio. € signifikant über Vorjahresniveau (+28%)
- FFO I (nachhaltiges Ergebnis) trotz Portfoliobereinigung um 8% über dem Vorjahreswert
- EPRA NTA je Aktie seit Jahresbeginn um 6% auf 42,35€ erhöht.

Anhaltende Investitionen in Portfolio-Qualität und Übergabe des Hochhausprojekts ONE an Mieter

Auf Investitionsseite haben wir im ersten Halbjahr ein hochwertiges Bürogebäude in bester Düsseldorfer Innenstadtlage erworben. Ende Juni erfolgte die Fertigstellung des Frankfurter Hochhausprojekts ONE mit einem gesamten Investitionsvolumen von rd. 430 Mio. € und einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 68.500 m². Durch den Einsatz innovativer Technologien und ein voll integriertes Digitalisierungskonzept sorgt ONE für maximale Energie- und Ressourceneffizienz im Betrieb sowie hohen Mieterkomfort und untermauert damit das ambitionierte ESG-Engagement des Unternehmens. Durch die Übernahme dieses Großprojekts in den eigenen Bestand reduziert sich das gesamte Investitionsvolumen aller Projekte in Umset-

¹⁾ Alle Kennzahlen zum 30.6.2022

zung um nahezu 50% bei gleichzeitigem Bestandswachstum (+13% auf 5,6 Mrd. €). Die verbleibenden insgesamt rd. 70.000 m² Projektvolumen im Bau sind zu über 90% vorvermietet.

Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit

Durch den Verkauf von Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen, soll die durchschnittliche Qualität und die Zukunftsfähigkeit des Immobilienportfolios weiter gesteigert werden. In diesem Kontext haben wir im 1. Halbjahr 2022 vier nicht-strategische Bestandsgebäude (je zwei mit Büro- und Hotelnutzung) über dem Buchwert zum 31.12.2021 veräußert. Darüber hinaus haben wir Anfang August 2022 beschlossen, eine exklusive Due Diligence und Verhandlungen in Bezug auf den Verkauf der rumänischen Aktivitäten des Unternehmens aufzunehmen.

Ausblick: mittelfristig signifikanter organischer Anstieg der Mieten erwartet

Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr blicken wir trotz der anhaltenden Herausforderungen im Umfeld vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Für das Geschäftsjahr 2022 haben wir uns zum Ziel gesetzt, ein nachhaltiges Ergebnis (FFO I) von

mehr als 125 Mio. € zu erreichen (FFO I 2021: 128,3 Mio. €).

Im Zuge des strategischen Kapitalrotationsprogramms haben wir uns von einer Reihe nicht-strategischer Immobilien getrennt. Die damit verbundenen geringeren Mieterlöse nehmen wir bewusst in Kauf, da sich durch das Programm die Ergebnisqualität und die Resilienz des Miet-Cashflows signifikant verbessern. Ohne Berücksichtigung der Effekte aus potenziellen weiteren Verkäufen nicht-strategischer Immobilien, erwarten wir mittelfristig jedoch einen signifikanten organischen Anstieg der Mieterträge – zum einen aus Mietvertragsindexierungen sowie aus der Fertigstellung und Vollvermietung von Entwicklungsprojekten und deren Übernahme in das Bestandsportfolio.

In Anbetracht der grundlegend veränderten Marktbedingungen und des unsicheren wirtschaftlichen Ausblicks wird CA Immo ihre Strategie ständig überprüfen, die Kapitalrotation diszipliniert fortsetzen und wert- und Cash-flow-fokussiertes Asset Management und Development, Plattform-Effizienz und Shareholder Value ganz oben auf die Agenda setzen. Übergeordnete Zielsetzung für die kommenden Monate wird sein, den Substanzwert und Return on Equity weiter zu erhöhen bei konstant stabiler Liquidität und konservativer Finanzierungsstruktur.

Wien, 24. August 2022
Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

KAPITALMÄRKTE

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

In der letzten Dekade war die Verschärfung geopolitischer Risiken ein ständiges Merkmal der Weltpolitik, doch die Weltwirtschaft und die Finanzmärkte haben sie weitgehend ausgeblendet. Die Marktteilnehmer haben ihren Kurs unter der Annahme von geringen wirtschaftlichen Konsequenzen beibehalten. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine hat dieses Verhaltensmuster durchbrochen, denn er führte zur Isolierung der elftgrößten Volkswirtschaft der Welt, die zugleich eine ihrer größten Rohstoffproduzenten ist. Als unmittelbare globale Auswirkungen zeichneten sich länger anhaltende Lieferengpässe, eine stark gestiegene Inflation, ein geringeres Wirtschaftswachstum und Verwerfungen auf den Finanzmärkten ab.

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im zweiten Quartal 2022 im Euroraum um 0,7% und in der EU um 0,6% gestiegen. Im ersten Quartal 2022 war das BIP im Euroraum um 0,5% und in der EU um 0,6% gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im zweiten Quartal 2022 sowohl im Euroraum als auch in der EU um 4,0% gestiegen, nach +5,4% im Euroraum und +5,5% in der EU im Vorquartal. Im Juni 2022 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,6%, unverändert gegenüber Mai 2022 und ein Rückgang gegenüber 7,9% im Juni 2021. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Juni 2022 bei 6,0%, ebenfalls unverändert gegenüber Mai 2022 und ein Rückgang gegenüber 7,2% im Juni 2021.

Die jährliche Inflation im Euroraum im Juli 2022 wird auf 8,9% geschätzt, gegenüber 8,6% im Juni 2022. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Energie“ im Juli die höchste jährliche Rate aufweist (39,7%), gefolgt von „Lebensmitteln, Alkohol und Tabak“ (9,8%), „Industriegütern ohne Energie“ (4,5%) und „Dienstleistungen“ (3,7%). Die kontinuierlichen Preissteigerungen führten zu einem Konsumrückgang. So sank im ersten Quartal 2022 der reale Pro-Kopf-Konsum der privaten Haushalte im Euroraum um 0,6%, nach einem Rückgang von 0,9% im Vorquartal. Das reale Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte reduzierte sich im ersten Quartal 2022 um 0,5%, nach einem Rückgang von 0,7% im vierten Quartal 2021.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine hat die Energiekosten und die Preise für Agrarprodukte in die Höhe ge-

trieben. Der pandemie-bedingte Mangel an Material, Ausrüstung und Arbeitskräften lässt die Preise ebenfalls steigen. Obwohl die Inflation zu einem großen Teil auf Faktoren zurückzuführen ist, die Zentralbanken nicht kontrollieren können, erläutert Christine Lagarde, Präsidentin der Europäischen Zentralbank, dass Zentralbanken „jedoch dafür sorgen können, dass die Inflation nicht dauerhaft hoch bleibt.“ Aus diesem Grund wurde bei der letzten Sitzung des EZB-Rats Mitte Juli beschlossen, die Leitzinsen für den Euroraum um 0,5 Prozentpunkte anzuheben und damit die achtjährige Phase negativer Zinssätze zu beenden. Der EZB-Rat betonte, dass die Leitzinsen so lange angehoben werden müssten, wie es erforderlich ist, um die Inflation mittelfristig auf den Zielwert von 2% zurückzuführen. Auch weitere Zentralbanken wie die US-Notenbank Federal Reserve erhöhten die Leitzinsen als Reaktion auf die weltweit gestiegene Inflation, teils sogar in mehreren Zinsschritten.

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

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSATZ UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Während die Covid-19 Pandemie mehr und mehr in den Hintergrund rückte, war das 1. Halbjahr 2022 zunehmend überschattet vom Krieg in der Ukraine und den vielfältigen Auswirkungen auf die globale Wirtschaft. Der Krieg hat die Unsicherheit und Volatilität auf den globalen Aktien- und Finanzmärkten erheblich erhöht. Die wichtigsten Aktienindizes haben sich seit dem Ausbruch des Krieges negativ entwickelt, der Markt für unbesicherte Finanzierungen war mehrfach für gewisse Zeiten vollständig geschlossen und preist deutliche Risikoaufschläge ein. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts sowie zusätzlicher geopolitischer Spannungen wird 2022 ein entscheidendes und marktbestimmendes Thema bleiben.

Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Minus von rund 8% (dividendenunbereinigt) bzw. 1% (dividendenbereinigt) und schloss zum 30. Juni 2022 mit 30,25 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Minus

von rund 26%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) sank im Vergleichszeitraum um rund 33%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo-Aktie am 7. Januar 2022 mit 34,40 €. Das Jahrestief lag am 9. Mai 2022 bei 26,20 €. Es gilt zu beachten, dass im ersten Quartal 2022 die zweite Tranche der Sonderdividende in Höhe von 2,50 € pro Aktie ausgeschüttet wurde, was zu einem Rückgang des Aktienkurses um denselben Betrag führte.

Die Börsenkaptalisierung der CA Immo belief sich zum 30. Juni 2022 auf rund 3,2 Mrd. € (30.06.2021: 3,7 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) verringerte sich im ersten Halbjahr 2022 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 33% und lag bei 100,2 Tsd. Stück Aktien versus 149,5 Tsd. Stück im Jahr 2021. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) sank im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 um rund 45% und lag bei 3,0 Mio. € (2021: 5,4 Mio. €)

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDESLVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 28.7.2022)

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

Kurs in %



EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.07.2021 BIS 30.06.2022)

CA Immo-Aktie	-13,94%
ATX	-17,06%
IATX	-30,84%
EPRA Developed Europe (ex UK)	-7,76%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Im zweiten Quartal 2022 wurde CA Immo von acht Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 31,50 € und 42,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 35,75 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. Juni 2022 errechnet sich daraus ein Kurspotential von rund 18%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Wood & Company	08.08.2022	41,00 €	Hold
Deutsche Bank	26.07.2022	37,00 €	Buy
Kempfen	08.07.2022	31,50 €	Buy
Kepler Cheuvreux	25.05.2022	32,00 €	Hold
SRC Research	25.05.2022	42,00 €	Buy
Raiffeisen Bank International	24.05.2022	34,50 €	Buy
Erste Group	24.05.2022	34,00 €	Accumulate
HSBC	13.04.2022	40,50 €	Buy
Mittelwert		36,56 €	
Median		35,75 €	

MEHRHEITSAKTIONÄR FORDERT AUSSCHÜTTUNG VON SONDERDIVIDENDEN

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

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM 2022

Am 03.05.2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu eine Million Stück Aktien (dies entspricht rund 1% 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 Börsenschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsentage liegen. Das Rückkaufprogramm begann am 9. Mai 2022 und endet spätestens am 9. November 2022. Bis zum 22. August 2022 wurden insgesamt 581.815 Aktien im Wert von ca. 17,6 Mio. € zurückgekauft. Die Anzahl selbst gehaltener Aktien lag zu diesem Stichtag bei 6,361,852 Stück (ca. 6,0% aller ausstehenden Aktien).

ANLEIHEN & RATING

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

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

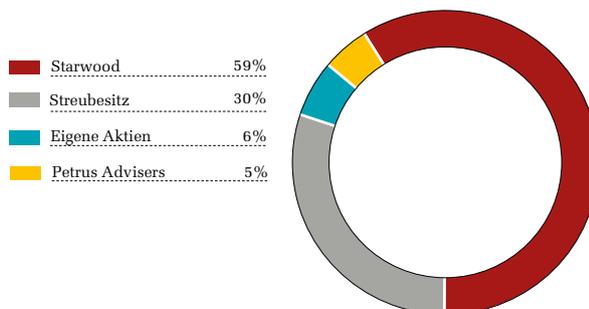
GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

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

Berichterstattung) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die mit Ausnahme von Petrus Advisers Ltd. (5,01%) jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 6.142.361 eigene Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

		30.6.2022	31.12.2021
IFRS NAV je Aktie	€	35,04	32,68
EPRA NRV je Aktie	€	46,52	44,19
EPRA NTA je Aktie	€	42,35	40,05
EPRA NDV je Aktie	€	37,78	33,70
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	-13,66	0,99
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	-34,97	-25,32
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie	%	-28,57	-17,61
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	-19,93	-2,07
<hr/>			
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	6.142.361	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.354.065	100.716.389
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	103.942.290
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.828.532	5.780.037
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.667.894	98.162.253
Ø Kurs/ Aktie	€	30,04	36,30
<hr/>			
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.221,5	3.514,4
Höchstkurs	€	34,40	39,55
Tiefstkurs	€	26,20	30,80
Ultimokurs	€	30,25	33,00

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

Investor Relations Kontakt:

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

Julian Wöhrle
Deputy Head of Capital Markets
T: +43 1 532 59 07-654
F: +43 1 532 59 07-550
Julian.Woehrle@caimmo.com

FINANZKALENDER 2022/2023

23. NOVEMBER 2022

ZWISCHENBERICHT ZUM 3. QUARTAL 2022

23. MÄRZ 2023

PRESSEKONFERENZ ZUM JAHRESERGEBNIS 2022

22. MÄRZ 2023

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2022

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte Immobilienvermögen weist zum Stichtag 30.6.2022 einen Portfoliowert von 6,5 Mrd. € (31.12.2021: 6,3 Mrd. €) auf. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in den Metropolstädten Deutschlands, Österreichs und der CEE-Region ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (87% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (12% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. HALBJAHR 2022

Verkäufe

In den ersten sechs Monaten wurden konzernweit Verkaufserlöse¹⁾ in Höhe von 170,2 Mio. € (30.6.2021: 86,8 Mio. €) erzielt. In Summe wurden im Berichtszeitraum vier Bestandsgebäude (je zwei mit Büro- und Hotelnutzung) sowie ein Wohnprojekt und Grundstücke im Zollhafen Mainz Joint Venture verkauft.

Im Jänner hat CA Immo den Verkauf des **ungarischen Bürogebäudes R70** mit einer vermietbaren Bruttofläche von 19.200 m² erfolgreich abgeschlossen.

Im Februar wurde der **Verkauf des Meininger Hotel Frankfurt sowie eines Hotels in der Bodenseestraße im Münchner Stadtteil Aubing** erfolgreich abgeschlossen.

Im Juni hat die CA Immo Deutschland GmbH gemeinsam mit der UBM Development Deutschland GmbH das in einem Joint-Venture entwickelte Wohnprojekt **„Kaufmannshof“ im Zollhafen Mainz** verkauft. Baustart für den

„Kaufmannshof“ war das 2. Quartal 2020, die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2022 geplant. Ebenfalls im Juni wurde der Verkauf des Bürogebäudes **Donau Business Center in Wien** mit einer vermietbaren Bruttofläche von rd. 23.000 m² erfolgreich abgeschlossen.

Ankäufe

Im Februar 2022 hat CA Immo in bester **Düsseldorfer Innenstadtlage** das rd. 10.400 m² Mietfläche große **Bürogebäude Kasernenstraße 67** erworben. Das Gebäude wurde erst kürzlich umfassend modernisiert und langfristig als Headquarter an ein in Deutschland führendes Fin-Tech Unternehmen vermietet.

Projekt-Fertigstellungen

Am 30. Juni erfolgte die formelle Bauabnahme durch die Bauaufsicht für das **Frankfurter Hochhausprojekt ONE**. Mit Fertigstellung ist der ONE nun Teil des CA Immo-Bestandsportfolios, die ersten Mieter konnten den Bürobetrieb bereits aufnehmen. Der 190 m hohe ONE bietet auf 49 Etagen rund 45.000 m² Büromietfläche – davon rd. 7.100 m² Coworking Spaces –, ein Hotel und eine Skybar. Mit der Übernahme dieses Großprojekts mit einem gesamten Investitionsvolumen von rd. 430 Mio. € und einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 68.500 m² in den eigenen Bestand reduziert sich das gesamte Investitionsvolumen der Projekte in Umsetzung um nahezu 50% bei gleichzeitigem Bestandswachstum. Der ONE ist per Ende August zu rd. 72% vermietet.

Alle Transaktionen stehen im Einklang mit dem strategischen Kapitalrotationsprogramm zur Sicherung bzw. Steigerung der Attraktivität und Nachhaltigkeit des CA Immo Bestandsportfolios.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2022

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	474,0	0,0	0,0	474,0	7,3
Deutschland	3.124,5	787,0	88,6	4.000,1	61,6
Tschechien	497,9	0,2	0,0	498,1	7,7
Ungarn	485,2	0,0	0,0	485,2	7,5
Polen	567,2	0,0	0,0	567,2	8,7
Rumänien	389,0	0,0	0,0	389,0	6,0
Serbien	81,9	0,0	0,0	81,9	1,3
Summe	5.619,6	787,2	88,6	6.495,3	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	86,5%	12,1%	1,4%		

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

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

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

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

BESTANDSIMMOBILIEN¹⁾

Das Bestandsportfolio weist per 30.6.2022 einen Bilanzwert von rund 5,6 Mrd. € (31.12.2021: 5,0 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,4 Mio. m². Rund 36% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 56% auf Deutschland und zu 8% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten 2022 Mieterlöse in Höhe von 121,1 Mio. € (30.6.2021: 119,9 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 4,7%²⁾ (31.12.2021: 4,6%³⁾) und ist per 30.6.2022 zu 90,7%²⁾ vermietet (31.12.2021: 88,9%³⁾).

In Summe wurde im ersten Halbjahr 2022 rd. 90.200 m² vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 53% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 47% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 30.6.2022 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von 3.124,5 Mio. € (31.12.2021: 2.503,4 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 96,6%⁴⁾ (31.12.2021: 95,7%⁵⁾); die Rendite stand bei 3,4%⁴⁾ (31.12.2021: 3,3%⁵⁾). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten sechs Monaten Mieterlöse in Höhe von 48,0 Mio. € generiert (30.6.2021: 43,2 Mio. €).

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.6.2022

	Buchwert	Vermietbare Fläche	Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	Annualisierter Mieterlös	Rendite
	in Mio. €	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Österreich	469,2	167.773	87,6	24,4	5,2
Deutschland	2.620,7	415.438	96,6	89,7	3,4
Tschechien	412,4	125.070	93,7	20,9	5,1
Ungarn	485,1	194.361	75,7	27,2	5,6
Polen	536,3	155.884	92,7	33,4	6,2
Rumänien	388,7	164.548	91,4	30,3	7,8
Serbien	80,2	46.520	80,3	6,7	8,4
Zwischensumme	4.992,6	1.269.594	90,7	232,7	4,7
Sonstige Bestandsimmobilien ¹⁾	626,9	97.962			
Gesamtes Bestandsvermögen	5.619,6	1.367.556			

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

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

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt), ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag)

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien sowie der 2021 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich zum 31.12.2021 noch in der Stabilisierungsphase befanden.

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

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

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

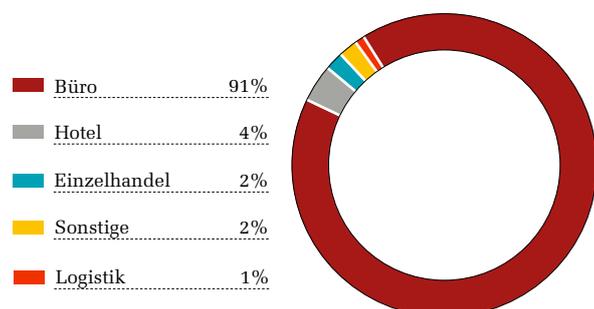
Per 30.6.2022 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 474,0 Mio. € (31.12.2021: 496,5 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 87,6%¹⁾ (31.12.2021: 88,4%¹⁾). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten sechs Monaten 2022 Mieterlöse von 13,8 Mio. € (30.6.2021: 13,9 Mio. €); die Rendite stand zum Stichtag bei 5,2%¹⁾ (31.12.2021: 5,3%¹⁾).

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

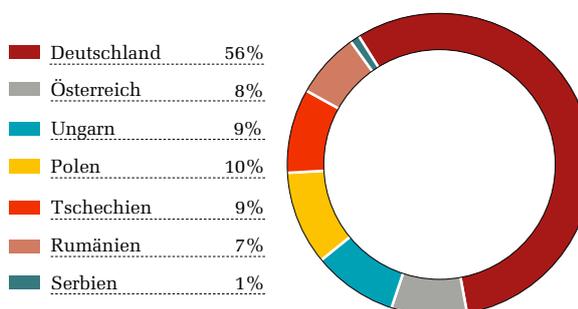
Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 30.6.2022 bei rd. 2.021,1 Mio. € (31.12.2021: 1.995,6 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 707 Tsd. m² erzielte in den ersten sechs Monaten 2022 Mieterlöse in Höhe von 59,3 Mio. € (30.6.2021: 62,7 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 87,3%²⁾ (31.12.2021: 84,8%²⁾) die Rendite stand bei 6,2%²⁾ (31.12.2021: 6,1%²⁾).

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 5,6 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (Basis: 5,6 Mrd. €)



¹⁾ Exkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien

²⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien Mississippi House und Missouri Park (Prag)

EPRA Renditen

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

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

EPRA RENDITEN

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Ungarn	Polen	Rumänien	Serbien	Gesamt
Bestandsimmobilien¹⁾	498.615	2.581.539	418.586	489.950	541.662	393.215	81.403	5.004.969
Annualisierte Cash Mieteinnah-	24.095	73.478	19.128	21.362	31.350	22.788	4.642	196.843
EPRA Net Initial Yield	4,8%	2,8%	4,6%	4,4%	5,8%	5,8%	5,7%	3,9%
Mietincentives	-95	-1.178	-374	-283	-1.144	-1.172	30	-4.216
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	4,8%	2,8%	4,5%	4,3%	5,6%	5,5%	5,7%	3,8%

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

EPRA Leerstandsquote

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

	Nachhaltig erzielbarer Mietwert (ERV) Leerstand	Nachhaltig erzielbarer Mietwert (ERV)	EPRA Leerstandsquote
Österreich	3,4	27,8	12,4%
Deutschland	3,1	119,6	2,6%
Ungarn	8,8	35,8	24,5%
Polen	2,6	34,8	7,6%
Tschechien	1,4	22,0	6,3%
Rumänien	2,9	32,3	8,9%
Serbien	1,6	8,4	19,7%
CEE	17,3	133,3	13,0%
Gesamt	23,9	280,8	8,5%

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 875,8 Mio. €¹⁾ (31.12.2021: 1.190,4 Mio. €¹⁾) entfallen zum Stichtag 100% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Bilanzwert: 875,6 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (448,4 Mio. €), Projekte in Planung (145,6 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 281,6 Mio. €.

Projekt-Vorvermietungen

In Summe wurde im ersten Halbjahr 2022 rd. 8.800 m² vermietbare Nutzfläche in Projektentwicklungen vorvermietet. Ein Großteil davon entfiel auf Projekt-Vorvermietungen im Hochhausprojekt ONE in Frankfurt, das Ende Juni fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen wurde.



Der ONE in Frankfurt (links), wurde als erstes Hochhaus in Deutschland mit WiredScore-Platin-Zertifizierung für beste Konnektivität ausgezeichnet

PROJEKTE IN UMSETZUNG¹⁾

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen ²⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Vorverwertungsgrad in % ³⁾	Geplante Fertigstellung
Projekte (eigener Bestand)								
Upbeat	328,1	271,7	34.911	5,0	Berlin	Büro	100	Q1 2026
Hochhaus am Europaplatz	140,6	33,1	22.948	6,2	Berlin	Büro	100	Q1 2024
Grasblau	69,7	21,5	13.350	8,0	Berlin	Büro	47	Q3 2022
Summe	538,4	326,4	71.209	5,7			93	

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

²⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 476,1 Mio. €)

³⁾ Vorverwertungsgrad: Vorvermietung

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.6.2022 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Aktienrückkaufprogramm

Die CA Immobilien Anlagen AG führt ihr Aktienrückkaufprogramm fort. Zum Stichtag 22.8.2022 hält die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 6.361.852 eigene Aktien (31.12.2021: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück (31.12.2021: 106.496.426

Stück) ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,9% (31.12.2021: 5,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Beginn exklusiver Verkaufsverhandlungen für Rumänien Plattform

Am 5.8.2022 hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG beschlossen, eine exklusive Due Diligence und Verhandlungen auf Basis eines Memorandum of Understanding (MoU) in Bezug auf den Verkauf der rumänischen Plattform aufzunehmen. Der Ausgang dieses Prozesses ist noch ungewiss.

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

ERGEBNISSE

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte im ersten Halbjahr 2022 eine Steigerung der Mieterlöse um 1,0% auf 121,1 Mio. € (1H 2021: 119,9 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit der Fertigstellung von Projektentwicklungen und dem Ankauf der Kasernenstraße 67 in Düsseldorf (+3,8 Mio. € im Jahresvergleich) sowie höheren Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien (+1,7 Mio. € im Jahresvergleich), die den Rückgang an Mieteinnahmen durch den Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms (–4,3 Mio. € im Jahresvergleich) überkompensierten.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf –14,1 Mio. € (1H 2021: –15,2 Mio. €). Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten zwei Quartalen auf 102,9 Mio. € (1H 2021: 101,6 Mio. €), ein Anstieg von 1,3% im Jahresvergleich. Die Covid-19-Pandemie hat zum Bilanzstichtag das Nettomietergebnis mit 1,8 Mio. € beeinflusst. Dies betrifft vor allem die Veränderung von Einzelwertberichtigungen und in einem geringeren Ausmaß Mietreduktionen sowie Effekte aus Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten). Alle vereinbarten Mietanpassungen wie die Gewährung von mietfreien Zeiten sind über die jeweilige Vertragslaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrags linear zu verteilen.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 85,0% im Wesentlichen unverändert auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 84,8%. Die im ersten Halbjahr relativ zum zweiten Halbjahr geringere Marge ergibt sich aus im ersten Quartal gebuchten Immobiliensteuern.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten zwei Quartalen bei –1,1 Mio. € (1H 2021: –1,0 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 3,2 Mio. € und lagen damit unter dem Niveau des Vorjahres (1H 2021: 4,3 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 8,0 Mio. € (1H 2021: 7,1 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem

Immobilienvermögen belief sich zum 30.06.2022 auf 4,1 Mio. € (1H 2021: 28,1 Mio. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich nach den ersten zwei Quartalen auf –24,3 Mio. € und lagen damit –11,6% unter dem Vorjahresniveau (1H 2021: –27,5 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 0,4 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 2,2 Mio. € im ersten Halbjahr 2021.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) reduzierte sich in Folge der oben beschriebenen Entwicklungen (vorrangig durch das geringere Verkaufsergebnis) um –18,9% auf 93,2 Mio. € (1H 2021: 114,9 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach dem ersten Halbjahr auf 248,0 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –94,8 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei 153,1 Mio. € zum Stichtag und fiel damit geringer aus verglichen mit dem Referenzwert des Vorjahres (1H 2021: 195,3 Mio. €). Für die dennoch positive Entwicklung im ersten Halbjahr zeichneten vorrangig Aufwertungen von einigen Bestandsimmobilien aufgrund objektspezifischer Faktoren, fortschreitende Entwicklungsprojekten und Landreserven in Berlin verantwortlich. Einen Beitrag zum Bewertungsgewinn von über 60 Mio. € leistete die Umgliederung der Projektentwicklung ONE in Frankfurt ins Bestandsportfolio mit einer einhergehenden Aufwertung. Die Aufwertungen überkompensierten selektive Abwertungen im Bestandsportfolio sowie ein negatives Bewertungsergebnis eines Grundstücks in Frankfurt.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung gezeigt und beliefen sich zum Stichtag auf 26,6 Mio. € (1H 2021: 3,7 Mio. €). Die signifikante Steigerung des Ergebnisses aus Gemein-

schaftsunternehmen 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 269,2 Mio. € –13,4% und damit unter dem Vorjahresergebnis (1H 2021: 310,8 Mio. €) im Wesentlichen bedingt durch ein geringeres Neubewertungsergebnis sowie Verkaufsergebnis.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten sechs Monaten hauptsächlich durch das positive Ergebnis aus Derivaten auf 32,7 Mio. € (1H 2021: –61,7 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf –25,6 Mio. € und lag damit 4,1% über dem Vorjahreswert 2021 (–24,6 Mio. €). Dieser Anstieg resultiert vorrangig aus Zinsaufwendungen und Gebühren aufgrund von Steuerprüfungen deutscher Gesellschaften an die Finanzbehörde.

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf 56,2 Mio. € (1H 2021: –35,6 Mio. €). Der Wert des ersten Halbjahrs 2021 beinhaltet eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von –46,2 Mio. €. Dieses Instrument bestand aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in bar der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Das eingebettete Derivat der Wandelanleihe wurde mit dem beizulegenden Zeitwert berichtet. Die Wandelanleihe wurde im Jahr 2021 nahezu komplett gewandelt.

Im Jahr 2022 führte die Zinsentwicklung über das erste Halbjahr zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von 56,2 Mio. € (1H 2021: 10,5 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 2,0 Mio. € über dem Referenzwert der Vorperiode (1H 2021: –0,3 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses

(Sonstiges Finanzergebnis und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf 0,1 Mio. € (1H 2021: –1,2 Mio. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 301,9 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch das geringere Neubewertungsergebnis, dem ein höheres Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen sowie ein positives Finanzergebnis gegenüberstehen, über dem Vorjahreswert in Höhe von 249,1 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –81,8 Mio. € (1H 2021: –77,8 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 220,1 Mio. € ebenso über dem Vorjahreswert (1H 2021: 171,3 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 2,19 € (1H 2021: 1,79 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten zwei Quartalen des Jahres 2022 wurde ein FFO I in Höhe von 73,9 Mio. € generiert, der 7,9% über dem Vorjahreswert von 68,5 Mio. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht-nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 16,3 Mio. € (1H 2021: 12,8 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen (10,2 Mio. €), Finanzierungsaufwände (5,0 Mio. €) sowie administrative Aufwendungen (–0,2 Mio. €).

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,73 € und lag damit 2,4% über dem Vorjahreswert (1H 2021: 0,72 € 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 59,8 Mio. €, 16,7% unter dem Wert des ersten Halbjahrs 2021 in Höhe von 71,8 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei 0,59 € (1H 2021: 0,75 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1H 2022	1H 2021
Nettomietergebnis (NRI)	102,9	101,6
Erlöse aus Dienstleistungen	3,2	4,3
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	0,4	2,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	3,6	6,5
Indirekte Aufwendungen	-24,3	-27,5
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	10,2	6,7
Finanzierungsaufwand	-25,6	-24,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	1,5	-0,3
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	5,6	6,1
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	73,9	68,5
Ergebnis aus Immobilienhandel	8,0	7,1
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	4,1	28,1
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	29,5	6,7
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	41,6	42,0
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,1
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	-27,8	-11,9
Tatsächliche Ertragsteuer	-27,9	-27,0
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	59,8	71,8

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

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 6.635,5 Mio. € auf (91,1% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 5.601,6 Mio. € (31.12.2021: 4.984,3 Mio. €). Den größten Beitrag zum Anstieg des Bestandsimmobilienvermögens leistete die Umgliederung der Projektentwicklung ONE in Frankfurt ins Bestandsportfolio.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.06.2022 bei 787,2 Mio. € (31.12.2021: 1.097,1 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 6.495,3 Mio. € (31.12.2021: 6.254,2 Mio. €). Das Wachstum des Immobilienvermögens ist auf den Ankauf der Kasernenstraße 67 in Düsseldorf als auch fortlaufende Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Bewertungsgewinne zurückzuführen.

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 64,2 Mio. € belief (31.12.2021: 55,8 Mio. €). Weitere Details in Bezug auf nahe stehende Unternehmen finden sich im Kapitel „Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen“.

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 472,1 Mio. € und lag damit unter dem Niveau zum 31.12.2021 (633,1 Mio. €). Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Februar 2022 fälligen Unternehmensanleihe (142 Mio. €) sowie die Zahlung der zweiten Tranche Sonderdividende in Höhe von rund 252 Mio. € im März 2022.

Bilanz – Passivseite**Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 3.516,2 Mio. € (31.12.2021: 3.291,0 Mio. €). Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 2,4% auf 7.281,8 Mio. € (31.12.2021

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

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2,7 Mio. € (31.12.2021: 2,6 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende Juni 2022 bei 2.218,6 Mio. € (31.12.2021: 1.946,2 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf EUR.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 63,1% (31.12.2021: 59,1%). Das Loan-to-Value - Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.06.2022 34,2% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 31,1% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	30.6.2022	31.12.2021
Eigenkapital	3.516,2	3.291,0
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.241,2	2.186,5
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	461,8	397,4
Liquide Mittel	-472,1	-633,1
Verfügungsbeschränkte Mittel	-12,2	-4,6
Nettoverschuldung	2.218,6	1.946,2
Eigenkapitalquote	48,3	46,3
Gearing (Netto)	63,1	59,1
Gearing (Brutto)	76,9	78,5
Loan-to-Value (Netto)	34,2	31,1
Loan-to-Value (Brutto)	41,6	41,3

EPRA Net Asset Value (NAV)

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

Mit Publikation der EPRA Best Practices Recommendations Guidelines Oktober 2019 wurde die Net Asset Value – Berichterstattung adjustiert mit dem Ziel, jüngste Markt- und Unternehmensentwicklungen besser zu reflektieren. Infolgedessen wurden der EPRA NAV und der EPRA 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 neuen Kennzahlen, die von EPRA wie folgt definiert werden¹⁾:

EPRA Net Reinstatement Value

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

EPRA Net Tangible Assets

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

EPRA Net Disposal Value

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

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 30.06.2022 bei 3.516,1 Mio. € (35,04 € je Aktie) und erhöhte sich damit um 6,8% im Vergleich zum Endjahreswert 2021 von 3.290,9 Mio. € (32,68 € je Aktie). Je Aktie erhöhte sich der IFRS NAV um 7,2%. Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 4.250,0 Mio. € und damit 5,4% über dem Wert zum Jahresende 2021 (4.033,9 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 42,35 €, der 5,7% über dem Wert zum 31.12.2021 in Höhe von 40,05 € je Aktie liegt.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 100.354.065 Stück (31.12.2021: 100.716.389).

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

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

Mio. €	30.6.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	3.516,1	3.516,1	3.516,1	3.290,9	3.290,9	3.290,9
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV	3.516,1	3.516,1	3.516,1	3.290,9	3.290,9	3.290,9
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	12,4	12,4	10,6	11,9	11,9	10,0
ii.b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ii.c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iii) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	135,4	114,6	101,1	149,4	124,5	110,5
Verwässerter NAV zum Marktwert	3.663,9	3.643,1	3.627,9	3.452,2	3.427,3	3.411,4
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	757,6	672,0		694,9	598,6	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-64,6	-64,6		12,9	9,2	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	-0,5	-0,5	-0,5	-1,2	-1,2	-1,2
viii.a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz		0,0	0,0		0,0	0,0
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz		0,0			0,0	
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden			164,1			-16,4
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	312,0	0,0		291,7	0,0	
NAV	4.668,3	4.250,0	3.791,5	4.450,5	4.033,9	3.393,8
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	100.354.065	100.354.065	100.354.065	100.716.389	100.716.389	100.716.389
NAV je Aktie in €	46,52	42,35	37,78	44,19	40,05	33,70

RISIKOBERICHT

CHANCEN UND RISIKEN

Die CA Immo-Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem An- und Verkauf, der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Immobilien verbunden sind – wie insbesondere Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes, konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Projektentwicklungen oder Finanzierungs- und Zinsrisiken.

Das erste Halbjahr 2022 war vorrangig vom Krieg in der Ukraine überschattet, der bereits erste Auswirkungen auf das globale Wirtschaftswachstum zeigt. Die gegen Russland verhängten Sanktionen, anhaltende Lieferengpässe am Bau sowie eine durch steigende Energiepreise und steigende Kosten für Arbeitskräfte bedingte höhere Inflation sowie die aktuellen Verwerfungen auf den Finanzmärkten können nach Meinung der Experten weitreichende Konsequenzen für den Immobiliensektor haben. Eine Abschwächung der in den letzten Jahren starken Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist angesichts der aktuell hohen Unsicherheit auf den Märkten denkbar. Durch eine anhaltend hohe Liquidität und die relative Attraktivität von Immobilien in einem von steigender Inflation geprägten Umfeld sollten hochqualitative Produkte höhere Resilienz und Stabilität aufweisen.

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

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

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

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

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

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

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

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021	2. Quartal 2022	2. Quartal 2021
Mieterlöse	121.099	119.857	58.891	56.286
Weiterverrechnete Betriebskosten	28.331	24.564	13.935	11.403
Betriebskostenaufwand	-32.408	-27.592	-15.587	-12.912
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-14.100	-15.217	-2.901	-3.671
Nettomietergebnis	102.922	101.612	54.338	51.105
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.129	-976	-693	-403
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	9.237	8.135	0	5.705
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-1.194	-1.015	38	-15
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	8.043	7.120	38	5.690
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	4.082	28.137	3.997	25.130
Erlöse aus Dienstleistungen	3.164	4.319	1.611	2.148
Indirekte Aufwendungen	-24.331	-27.513	-13.064	-12.738
Sonstige betriebliche Erträge	404	2.202	384	125
EBITDA	93.154	114.902	46.612	71.058
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-2.999	-2.339	-1.576	-1.182
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-699	-683	753	-658
Abschreibungen und Wertänderungen	-3.698	-3.022	-823	-1.840
Neubewertungsgewinn	247.983	239.793	144.074	172.508
Neubewertungsverlust	-94.844	-44.528	-89.227	-40.578
Ergebnis aus Neubewertung	153.139	195.265	54.847	131.930
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	26.586	3.658	7.538	-1.179
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	269.180	310.803	108.174	199.970
Finanzierungsaufwand	-25.559	-24.559	-15.136	-12.309
Kursdifferenzen	85	-1.185	170	-1.369
Ergebnis aus Derivaten	56.166	-35.648	26.133	-6.230
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.035	-279	1.797	376
Finanzergebnis	32.727	-61.671	12.964	-19.532
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	301.908	249.132	121.138	180.438
Tatsächliche Ertragsteuer	-26.795	-26.122	-12.535	-23.956
Latente Steuern	-55.027	-51.695	-25.458	-26.598
Ertragsteuern	-81.822	-77.817	-37.994	-50.553
Ergebnis der Periode	220.086	171.315	83.144	129.885
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	3	12	2	11
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	220.083	171.303	83.142	129.874
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€2,19	€1,79	€0,83	€1,36
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€2,19	€1,79	€0,83	€1,36

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021	2. Quartal 2022	2. Quartal 2021
Ergebnis der Periode	220.086	171.315	83.144	129.885
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	21.361	3.941	9.176	551
Währungsdifferenzen	-40	56	-44	60
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-6.819	-1.258	-2.929	-176
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	14.501	2.739	6.202	436
Neubewertung IAS 19	2.112	652	2.112	652
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-674	-208	-674	-208
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	1.438	444	1.438	444
Sonstiges Ergebnis der Periode	15.938	3.183	7.640	880
Gesamtergebnis der Periode	236.024	174.497	90.784	130.764
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	3	12	2	11
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	236.021	174.486	90.782	130.754

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2022	31.12.2021
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	5.601.632	4.984.297
Immobilienvermögen in Entwicklung	787.167	1.097.147
Selbst genutzte Immobilien	17.931	11.174
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.825	6.431
Immaterielle Vermögenswerte	2.807	3.419
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	64.156	55.800
Übrige Vermögenswerte	152.412	88.571
Aktive latente Steuern	3.566	2.681
Langfristiges Vermögen	6.635.497	6.249.520
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	91,1%	87,8%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	246	76.197
Zum Handel bestimmte Immobilien	88.585	87.166
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	71.273	55.727
Ertragsteuerforderungen	14.069	12.718
Liquide Mittel	472.112	633.117
Kurzfristiges Vermögen	646.285	864.925
Summe Vermögen	7.281.782	7.114.445
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	774.229	774.229
Kapitalrücklagen	1.006.830	1.017.662
Sonstige Rücklagen	16.932	993
Einbehaltene Ergebnisse	1.718.121	1.498.038
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	3.516.111	3.290.922
Nicht beherrschende Anteile	119	116
Eigenkapital	3.516.230	3.291.038
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	48,3%	46,3%
Rückstellungen	44.332	50.323
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.241.151	2.186.534
Sonstige Verbindlichkeiten	33.727	50.314
Passive latente Steuern	760.722	698.310
Langfristige Schulden	3.079.932	2.985.482
Ertragsteuerverbindlichkeiten	39.206	19.278
Rückstellungen	129.445	113.333
Verzinsliche Verbindlichkeiten	461.767	397.409
Sonstige Verbindlichkeiten	55.202	305.547
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	2.357
Kurzfristige Schulden	685.620	837.925
Summe Eigenkapital und Schulden	7.281.782	7.114.445

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	301.908	249.132
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-151.554	-193.141
Abschreibungen und Wertänderungen	3.698	3.022
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-4.073	-28.125
Finanzierungsaufwand, sonstiges Finanzergebnis und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	23.524	24.838
Kursdifferenzen	-85	1.185
Ergebnis aus Derivaten	-56.166	35.648
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-26.586	-3.658
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-4.922	-8.384
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-5	-734
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	39	394
Cashflow aus dem Ergebnis	85.777	80.175
Zum Handel bestimmte Immobilien	-103	-399
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-2.591	22.518
Rückstellungen	-2.092	814
Sonstige Verbindlichkeiten	1.711	2.647
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-3.076	25.580
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	82.702	105.755
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-90.830	-113.483
Erwerb von Gesellschaften	-94.964	446
Liquide Mittel erworbene Gesellschaften	1.697	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-942	-994
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	89.554	114.023
Veräußerung von Immobiliengesellschaften	29.767	38.362
Liquide Mittel Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-1.643	-2.019
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-1.025	-100
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	500
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-3.250	-2.252
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	680	1.640
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-3.831	-2.562
Gezahlte Negativzinsen	-1.243	-1.484
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	8	172
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-76.022	32.249

Tsd. €	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	508.046	72.508
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	0	-20
Tilgung von Anleihen	-142.411	0
Erwerb von eigenen Anteilen	-9.715	0
Ausschüttung an Aktionäre	-251.791	-100.645
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-245.708	-49.017
Übrige gezahlte Zinsen	-27.054	-25.388
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-168.633	-102.563
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-161.953	35.442
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	633.148	935.482
Fremdwährungskursänderungen	-494	785
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	1.643	2.216
Fonds der liquiden Mittel 30.6.	472.344	973.925
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-232	-138
Liquide Mittel 30.6. (Bilanz)	472.112	973.788

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt im 1. Halbjahr 2022 -30.890 Tsd. € (1. Halbjahr 2021: -28.685 Tsd. €).
Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Halbjahr 2022 -8.172 Tsd. € (1. Halbjahr 2021: -10.636 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2021	718.337	887.147	-95.775
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2021	0	0	0
Wandlung von Anleihen	55.374	223.831	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Stand am 30.6.2021	773.711	1.110.978	-95.775
Stand am 1.1.2022	774.229	1.113.437	-95.775
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2022	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-10.833
Stand am 30.6.2022	774.229	1.113.437	-106.607

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.622.491	-422	-3.559	3.128.218	89	3.128.308
0	2.683	0	2.683	0	2.683
0	0	56	56	0	56
0	0	444	444	0	444
171.303	0	0	171.303	12	171.315
171.303	2.683	500	174.486	12	174.497
0	0	0	279.205	0	279.205
-100.645	0	0	-100.645	0	-100.645
1.693.148	2.261	-3.059	3.481.264	101	3.481.365
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

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG³⁾

Tsd. €

1. Halbjahr 2022			Österreich		Deutschland	
	Bestand	Develop- ment	Summe	Bestand	Develop- ment	Summe
Mieterlöse	13.806	5	13.810	46.287	2.539	48.827
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	322	0	322	328	11	339
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.900	0	2.900	7.589	197	7.787
Betriebskostenaufwand	-3.682	0	-3.682	-7.997	-452	-8.448
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	428	0	428	-5.068	-447	-5.515
Nettomietergebnis	13.773	5	13.778	41.140	1.849	42.988
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-3	-3	0	-1.280	-1.280
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	10	10	0	72.341	72.341
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	3.856	0	3.856	-43	342	298
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	670	5.181	5.851
Indirekte Aufwendungen	-487	-18	-505	-6.997	-7.938	-14.934
Sonstige betriebliche Erträge	2	0	2	155	294	449
EBITDA	17.144	-6	17.138	34.924	70.789	105.714
Abschreibungen und Wertänderungen	-184	0	-184	-649	-2.258	-2.908
Ergebnis aus Neubewertung	17.935	0	17.935	40.200	78.741	118.941
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	34.895	-6	34.889	74.476	147.271	221.747

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Immobilienhandel	0	23	23	0	73.001	73.001
Erlöse aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	45.020	0	45.020	38.600	7.113	45.713
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	45.020	23	45.043	38.600	80.114	118.714
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.900	0	2.900	7.589	197	7.787
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	45.895	45.895
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	670	5.181	5.851
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	2.900	0	2.900	8.259	51.273	59.532
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	47.920	23	47.942	46.859	131.388	178.246

30.6.2022

Immobilienvermögen ¹⁾	473.981	142	474.123	2.624.595	1.505.479	4.130.075
Sonstiges Vermögen	30.737	390	31.128	281.234	587.544	868.779
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.752	1.556	3.308
Segmentvermögen	504.718	532	505.250	2.907.582	2.094.579	5.002.161
Verzinsliche Verbindlichkeiten	158.815	0	158.815	929.695	524.713	1.454.409
Sonstige Verbindlichkeiten	7.989	1	7.989	31.150	251.015	282.165
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	41.942	0	41.943	482.130	234.040	716.170
Schulden	208.746	1	208.747	1.442.975	1.009.767	2.452.743
Eigenkapital	295.972	531	296.503	1.464.606	1.084.812	2.549.418
Investitionen ²⁾	127	0	127	101.056	99.522	200.578

¹⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 11.686 Tsd. € (31.12.2021: 53.059 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

³⁾ 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.

Bestand	Development	Osteuropa Kernregionen Summe	Osteuropa übrige Bestand	Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsoli- dierung	Summe
54.541	1.182	55.723	3.564	121.924	0	-825	121.099
0	0	0	0	661	0	-661	0
16.519	417	16.935	748	28.370	0	-39	28.331
-18.736	-725	-19.461	-1.029	-32.620	0	212	-32.408
-8.005	-207	-8.213	-742	-14.042	0	-58	-14.100
44.319	666	44.985	2.542	104.294	0	-1.372	102.922
0	0	0	0	-1.283	0	153	-1.129
0	0	0	0	72.351	0	-64.308	8.043
36	0	36	-109	4.082	0	0	4.082
350	0	350	0	6.201	5.693	-8.730	3.164
-7.346	-343	-7.689	-321	-23.449	-10.984	10.102	-24.331
37	2	38	5	495	124	-215	404
37.396	324	37.720	2.118	162.690	-5.166	-64.369	93.154
-224	0	-224	-5	-3.320	-432	54	-3.698
10.778	4.029	14.807	1.456	153.139	0	0	153.139
0	0	0	0	0	0	26.586	26.586
47.951	4.353	52.304	3.569	312.508	-5.599	-37.730	269.180

0	0	0	0	73.024	0	-63.786	9.237
17.996	0	17.996	0	108.729	0	0	108.729
17.996	0	17.996	0	181.753	0	-63.786	117.966
16.519	417	16.935	748	28.370	0	-39	28.331
0	0	0	0	45.895	0	-45.895	0
350	0	350	0	6.201	5.693	-8.730	3.164
16.869	417	17.286	748	80.465	5.693	-54.664	31.495
34.865	417	35.282	748	262.218	5.693	-118.450	149.461

1.853.743	85.650	1.939.393	81.889	6.625.478	0	-130.163	6.495.316
184.301	11.883	196.185	7.715	1.103.806	914.676	-1.235.583	782.900
210	0	210	5	3.523	32.082	-32.039	3.566
2.038.254	97.533	2.135.788	89.609	7.732.808	946.759	-1.397.785	7.281.782
657.830	39.638	697.468	34.087	2.344.779	1.528.890	-1.170.750	2.702.918
45.802	7.520	53.322	2.046	345.522	15.798	-98.614	262.707
72.169	3.791	75.959	2.968	837.040	1.858	-38.971	799.928
775.800	50.949	826.750	39.101	3.527.341	1.546.546	-1.308.334	3.765.552
1.262.454	46.584	1.309.038	50.508	4.205.467	-599.787	-89.451	3.516.230
6.580	3.586	10.166	357	211.228	96	-8.184	203.140

Tsd. €			Österreich		Deutschland	
	Bestand	Develop- ment	Summe	Bestand	Develop- ment	Summe
1. Halbjahr 2021						
Mieterlöse	13.916	5	13.921	38.309	6.153	44.462
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	310	0	310	311	7	318
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.906	0	2.906	5.472	466	5.937
Betriebskostenaufwand	-3.335	0	-3.335	-6.462	-764	-7.226
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.371	0	-3.371	-4.024	-1.150	-5.174
Nettomietergebnis	10.426	5	10.431	33.606	4.711	38.317
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-4	-4	0	-914	-914
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	50	50	0	29.058	29.058
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	-14	0	-14	525	28.104	28.629
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	769	4.703	5.472
Indirekte Aufwendungen	-517	-30	-547	-4.289	-6.280	-10.568
Sonstige betriebliche Erträge	11	0	11	56	228	284
EBITDA	9.906	22	9.928	30.667	59.610	90.278
Abschreibungen und Wertänderungen	-185	0	-185	-220	-6.273	-6.493
Ergebnis aus Neubewertung	10.218	0	10.218	101.053	80.892	181.946
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	19.939	22	19.961	131.501	134.229	265.730
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung						
Erlöse aus Immobilienhandel	0	135	135	0	35.937	35.937
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	0	0	0	2.418	62.587	65.005
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	0	135	135	2.418	98.524	100.942
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.906	0	2.906	5.472	466	5.937
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	-1.020	-1.020
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	769	4.703	5.472
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	2.906	0	2.906	6.240	4.148	10.389
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	2.906	135	3.041	8.659	102.672	111.331
31.12.2021						
Immobilienvermögen ¹⁾	496.450	154	496.605	2.295.213	1.604.413	3.899.626
Sonstiges Vermögen	22.406	480	22.885	168.494	476.027	644.521
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.149	2.327	3.476
Segmentvermögen	518.856	634	519.490	2.464.856	2.082.766	4.547.623
Verzinsliche Verbindlichkeiten	181.288	0	181.288	762.008	521.801	1.283.810
Sonstige Verbindlichkeiten	11.839	3	11.842	27.199	227.612	254.811
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	40.911	0	40.911	440.654	196.314	636.968
Schulden	234.038	3	234.041	1.229.861	945.727	2.175.588
Eigenkapital	284.818	631	285.449	1.234.995	1.137.039	2.372.034
Investitionen ²⁾	509	0	509	2.037	257.344	259.381

Bestand	Development	Osteuropa Kernregionen Summe	Osteuropa übrige Bestand	Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsoli- dierung	Summe
58.427	0	58.427	4.309	121.119	0	-1.262	119.857
0	0	0	0	628	0	-628	0
14.732	0	14.732	993	24.567	0	-3	24.564
-16.084	0	-16.084	-1.135	-27.779	0	187	-27.592
-6.387	0	-6.387	-575	-15.507	0	290	-15.217
50.688	0	50.688	3.592	103.028	0	-1.417	101.612
0	-95	-95	0	-1.013	0	37	-976
0	0	0	0	29.108	0	-21.988	7.120
0	0	0	-820	27.795	0	342	28.137
265	0	265	0	5.737	3.856	-5.274	4.319
-6.811	-152	-6.963	-399	-18.477	-15.099	6.063	-27.513
2.110	0	2.110	6	2.410	7	-215	2.202
46.252	-247	46.005	2.379	148.589	-11.236	-22.452	114.902
-216	0	-216	-3	-6.896	-231	4.104	-3.022
-12.950	21.992	9.042	-5.941	195.265	0	0	195.265
0	0	0	0	0	0	3.659	3.658
33.086	21.745	54.832	-3.564	336.959	-11.467	-14.689	310.803

0	0	0	0	36.072	0	-26.917	9.155
0	0	0	5.419	70.425	0	0	70.425
0	0	0	5.419	106.496	0	-26.917	79.580
14.732	0	14.732	993	24.567	0	-3	24.564
0	0	0	0	-1.020	0	0	-1.020
265	0	265	0	5.737	3.856	-5.274	4.319
14.997	0	14.997	993	29.284	3.856	-5.277	27.863
14.997	0	14.997	6.412	135.781	3.856	-32.194	107.443

1.868.565	77.650	1.946.215	79.861	6.422.307	0	-168.106	6.254.201
215.553	18.602	234.155	7.081	908.642	1.085.557	-1.136.637	857.563
652	0	652	0	4.128	30.809	-32.256	2.681
2.084.771	96.252	2.181.022	86.942	7.335.077	1.116.366	-1.336.998	7.114.445
690.135	41.398	731.533	38.389	2.235.020	1.460.513	-1.111.590	2.583.943
96.702	8.290	104.992	1.720	373.365	269.185	-120.674	521.876
67.618	3.028	70.645	2.596	751.121	632	-34.165	717.588
854.455	52.716	907.171	42.706	3.359.506	1.730.330	-1.266.430	3.823.407
1.230.315	43.536	1.273.851	44.236	3.975.570	-613.963	-70.569	3.291.038
13.211	19.952	33.163	786	293.839	1.053	-21.741	273.151

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 30.6.2022 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2021 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2022 (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 AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.6.2022 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 1.1.2022 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2022 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderung an IFRS 16	Covid-19 bedingte Anpassung von Mieten nach dem 30. Juni 2021	1.4.2021 ¹⁾
Änderung an IFRS 3	Referenz zum Rahmenwerk	1.1.2022 ¹⁾
Änderung an IAS 37	Kosten der Vertragserfüllung	1.1.2022 ¹⁾
Änderung an IAS 16	Erträge vor beabsichtigtem Nutzen	1.1.2022 ¹⁾
Jährliche Verbesserungen (2018-2020)	diverse	1.1.2022 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.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im 1. Halbjahr 2022 erfolgte das Closing für den Ankauf einer Immobilie in Düsseldorf, Deutschland, via Share Deal sowie der Verkauf einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Ungarn.

Darüber hinaus haben Umstrukturierungen in der CA Immo Gruppe statt gefunden, welche jedoch zu keinen wesentlichen Änderungen im Konsolidierungskreis geführt haben.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2021. Zum Stichtag 30.6.2022 erfolgten unterjährig für 113 Liegenschaften, davon 10 in Österreich, 77 in Deutschland und 26 in Osteuropa, externe Bewertungen (dies entspricht rund 94% 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 und ein Anstieg der Renditen beobachtet. Steigende Baukosten sowie steigende Finanzierungskosten wurden bei den Bewertungen für Projektentwicklungen berücksichtigt. Negative Wertänderungen sind überwiegend auf einzelne Projektentwicklungen in Deutschland zurückzuführen. Positive Wertveränderungen gab es durch objektspezifische Veränderungen, wie z.B. Mietvertragsabschlüsse bzw. Projektfortschritte. Im 1. Halbjahr 2022 erfolgte mit dem ersten Mietereinzug die Inbetriebnahme des Bürohochhauses ONE by CA IMMO in Frankfurt.

In Osteuropa konnte aufgrund von Indexierungen von Mietverträgen und steigenden Marktmieten überwiegend leichte Erhöhungen der Marktwerte festgestellt werden, wobei jedoch bei einzelnen Immobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren auch Marktwertreduktionen beobachtet wurden.

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

Tsd. €	30.6.2022	31.12.2021
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	16.124	11.682
übrige Beteiligungen	33.199	32.393
übrige finanzielle Vermögenswerte	103.090	44.496
Übrige Vermögenswerte	152.412	88.571

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

Zum 30.6.2022 wurde ein Gemeinschaftsunternehmen in Österreich (Segment Österreich Development) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Zum 30.6.2022 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 472.112 Tsd. €. Generell erfolgt der Ausweis von Bankguthaben, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber jedenfalls innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann und die der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen bzw. Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte dienen, im Posten „Liquide Mittel“. Zum 30.6.2022 sind in den liquiden Mitteln keine Bankguthaben mit einer Verfügungsbeschränkung (31.12.2021: 0 Tsd. €) enthalten.

Generell dienen die verfügbaren Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditverträge für Bestandsimmobilien (Tilgung, Zinsen und CAPEX) und für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien. 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“.

Tsd. €	30.6.2022	31.12.2021
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	36.294	34.274
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	6.074	5.918
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	42.368	40.193

Gewinn- und Verlustrechnung

Mieterlässe und Mietminderungen sowie die Veränderung der Einzelwertberichtigungen aufgrund der Covid-19 Pandemie haben das Nettoergebnis im 1. Halbjahr 2022 mit 1.523 Tsd. € (1. Halbjahr 2021: -2.539 Tsd. €) beeinflusst. Positive Effekte aus der Linearisierung von Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) über die Restmietdauer belaufen sich auf 244 Tsd. € (1. Halbjahr 2021: 288 Tsd. €).

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen bezieht sich im Wesentlichen auf den im 1. Halbjahr 2022 erfolgten Verkauf einer Büroimmobilie in Österreich.

Das Neubewertungsergebnis im 1. Halbjahr 2022 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 247.983 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland in Höhe von 196.039 Tsd. € und dem Segment Osteuropa Kernregionen in Höhe von 32.494 Tsd. €) und Abwertungen in Höhe von rund -94.844 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland in Höhe von -77.098 Tsd. €).

Das Ergebnis aus Derivaten setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	55.855	10.505
Ineffektivität von Zinsswaps	312	0
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	0	-46.153
Ergebnis aus Derivaten	56.166	-35.648

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-17.440	-26.026
Ertragsteuer (Vorjahre)	-9.355	-96
Tatsächliche Ertragsteuer	-26.795	-26.122
Veränderung der latenten Steuern	-55.027	-51.695
Ertragsteuern	-81.822	-77.817
Steuerquote (gesamt)	27,1%	31,2%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von -13.407 Tsd. € (1. Halbjahr 2021: -23.019 Tsd. €) Deutschland. Die Ertragsteuer (Vorjahre) resultieren im Wesentlichen aus Deutschland und betreffen Feststellungen aus Betriebsprüfungen.

Ergebnis je Aktie

		1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	100.667.894	95.595.303
Konzernergebnis	Tsd. €	220.083	171.303
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	€	2,19	1,79

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie im 1. Halbjahr 2021 überstieg die Hinzurechnung des erfolgswirksamen Effekts der Wandelschuldverschreibung die Auswirkung der rechnerischen Erhöhung der Aktienzahl, weswegen rechnerisch das verwässerte das unverwässerte Ergebnis je Aktie überstiegen hätte. Daher lag im 1. Halbjahr 2021 keine Verwässerung vor und das unverwässerte entsprach dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

Seit Wandlung bzw. Kündigung der Wandelschuldverschreibung im September 2021 liegt keine Verwässerung vor und das unverwässerte Ergebnis entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

EIGENKAPITAL, AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM, DIVIDENDE UND EIGENE AKTIEN

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 774.229.017,02 € (31.12.2021: 774.229.017,02 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2021: 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 3.5.2022 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 Volumen beläuft sich auf bis zu eine Million Stück Aktien (dies entspricht rund 1% 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 9.5.2022 und endet spätestens am 9.11.2022.

Die CA Immobilien Anlagen AG führt aktuell ein Aktienrückkaufprogramm durch. Per 30.6.2022 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 6.142.361 eigene Aktien (31.12.2021: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück (31.12.2021: 106.496.426 Stück) ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8% (31.12.2021: 5,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Die CA Immo hatte beschlossen, der am 5.5.2022 stattfindenden 35. ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen, von der bisherigen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Tatsache, dass bereits im Geschäftsjahr 2021 aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2020 eine Dividende in Höhe von 3,50€ je Aktie ausgeschüttet wurde und im laufenden Geschäftsjahr am 15.3.2022 eine weitere Dividende von 2,50€ je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde. Insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen geopolitischen Umfelds und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten wurde für das Geschäftsjahr 2021 keine zusätzliche Dividendenzahlung geplant. Die Hauptversammlung beschloss, den vorgeschlagenen Beschluss anzunehmen.

FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert	Beizulegender	Buchwert	Beizulegender
	30.6.2022	Zeitwert 30.6.2022	31.12.2021	Zeitwert 31.12.2021
Tsd. €				
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	36.294	36.409	34.274	34.306
Derivative Finanzinstrumente	62.687	62.687	6.119	6.119
Originäre Finanzinstrumente	20.233		15.785	
Übrige Beteiligungen	33.199	33.199	32.393	32.393
Finanzielle Vermögenswerte	152.412		88.571	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	6.074	6.093	5.918	5.924
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	48.586		36.165	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	16.613		13.643	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	71.273		55.727	
Liquide Mittel	472.112		633.117	
	695.797		777.415	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie der originären Finanzinstrumente entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeiten 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	Buchwert	Beizulegender
	30.6.2022	Zeitwert 30.6.2022	31.12.2021	Zeitwert 31.12.2021
Tsd. €				
Anleihen	1.287.572	1.135.026	1.436.985	1.451.697
Kredite	1.372.117	1.360.539	1.107.172	1.108.842
Leasingverbindlichkeiten	43.228		39.786	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.702.918		2.583.943	
Derivative Finanzinstrumente	0	0	20.960	20.960
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	88.929		334.902	
Sonstige Verbindlichkeiten	88.929		355.861	
	2.791.847		2.939.805	

Im 1. Halbjahr 2022 wurde die Anleihe 2015-2022 planmäßig getilgt (Nominale 142.411 Tsd. €).

Die CA Immo AG hat im ersten Quartal 2022 die Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio. € gezogen. Zum 30.6.2022 beträgt der ausstehende Kreditbetrag 90 Mio. € (31.12.2021: 0 Mio. €).

Im Mai 2022 hat die CA Immo AG einen nachrangigen, nicht besicherten, grünen Schuldschein in Höhe von 75 Mio. € platziert. Der Coupon konnte aus verschiedenen Konditionen gewählt werden (fester/variabler Coupon, Laufzeit 3/5,5/7 Jahre). Zum Zeitpunkt der Emission betrug der durchschnittliche Zinssatz 2,5 % und die durchschnittliche Laufzeit 4,5 Jahren.

Weiters wurden besicherte Immobilienkredite auf Ebene einzelner Objektgesellschaften in Höhe von rd. 93 Mio. € im 1. Halbjahr 2022 aufgenommen.

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	30.6.2022 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2021 Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	845.056	62.439	62.439	335.555	5.052	5.052
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	0	0	0	464.505	-20.960	-20.960
Summe Zinsswaps	845.056	62.439	62.439	800.060	-15.908	-15.908
Zinsfloors	41.625	248	248	42.075	1.067	1.067
Summe Derivate	886.681	62.687	62.687	842.135	-14.840	-14.840
davon Sicherungen (Cashflow Hedges)	223.849	25.697	25.697	225.000	4.025	4.025
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	662.833	36.990	36.990	152.630	2.095	2.095
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	0	0	0	464.505	-20.960	-20.960

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2022	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.6.2022
EUR - CFH	223.849	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	25.697
EUR - freistehend - Vermögenswerte	621.208	5/2017-3/2022	6/2024-12/2032	0,04%-0,19%	3M-Euribor	36.742
Summe Zinsswaps = variabel in fix	845.056					62.439
Zinsfloors	41.625	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	248
Summe Zinsderivate	886.681					62.687

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2021	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2021
EUR - CFH	225.000	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	4.025
EUR - freistehend - Vermögenswerte	110.555	5/2020-1/2021	12/2029-3/2030	0,04%-0,10%	3M-Euribor	1.027
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	464.505	5/2017-12/2019	6/2024-12/2032	0,33%-1,19%	3M-Euribor	-20.960
Summe Zinsswaps = variabel in fix	800.060					-15.908
Zinsfloors	42.075	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	1.067
Summe Zinsderivate	842.135					-14.840

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

Tsd. €	2022	2021
Stand 1.1.	4.115	-422
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	21.672	3.941
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	-312	0
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	-6.819	-1.258
Stand am 30.6.	18.656	2.261
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	18.656	2.261

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. €	30.6.2022	31.12.2021
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.241.151	2.186.534
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	461.767	397.409
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	-472.112	-633.117
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-12.186	-4.628
Nettoverschuldung	2.218.620	1.946.198
Eigenkapital	3.516.230	3.291.038
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	63,1%	59,1%

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung 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. €	30.6.2022	31.12.2021
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	64.156	55.800
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	246	0
Ausleihungen	16.124	11.682
Forderungen	18.043	7.283
Verbindlichkeiten	3.578	7.876
Rückstellungen	6.495	6.577
	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	26.586	3.659
Sonstige Erlöse	129	230
Sonstige Aufwendungen	-816	-658
Zinserträge	365	270

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Die Forderungen beinhalten in Wesentlichen die beschlossene, aber noch nicht erhaltene Dividende 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 30.6.2022 hält SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. 62.648.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien an der CA Immobilien Anlagen AG; dies entspricht einem Anteil von 58,83% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood ist eine private Investmentgesellschaft mit weltweitem Fokus auf Immobilien, Energie, Infrastruktur, Öl und Erdgas. Nach dem 30.6.2022 hat SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ihren Anteil an der Gesellschaft nicht weiter erhöht.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN
Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2022 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 105 Tsd. € (31.12.2021: 106 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2021: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2021: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (31.12.2021: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 10.500 Tsd. € (31.12.2021: 10.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 15.881 Tsd. € (31.12.2021: 20.128 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. Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2021: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Österreich in der Höhe von 4.700 Tsd. € (31.12.2021: 4.700 Tsd. €).

kann jedoch auch darüber hinausgehen. Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2021: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Österreich in der Höhe von 4.700 Tsd. € (31.12.2021: 4.700 Tsd. €).

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 zusätzlichen Kosten, Schadenersatz, Werklohn und Zinsen von rund 22,0 Mio. € klageweise geltend gemacht. Die CA Immo geht davon aus, dass der Generalunternehmer überwiegend nicht obsiegen wird. Eine angemessene bilanzielle Vorsorge wurde getroffen.

Im Jahr 2020 hat die CA Immo Gruppe 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 Gruppe geltend gemachte Gerichtsgebührenbefreiung musste die CA Immo Gruppe für diese Klage rd. 25 Mio. € an Gerichtsgebühren in 2021 zahlen. Gegen diese Erkenntnis ist derzeit eine außerordentliche Revision der CA Immo Gruppe (ohne aufschiebende Wirkung) beim Verwaltungsgerichtshof anhängig.

Im ersten Quartal 2022 wurde der CA Immobilien Anlagen AG eine Anfechtungsklage zugestellt, die sich gegen die in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.11.2021 gefassten Beschlüsse auf Ausschüttung einer Basiszusatzdividende sowie einer Superdividende richtet. Darüber hinaus wurde eine weitere Anfechtungsklage im zweiten Quartal 2022 eingebracht, welche im Wesentlichen die Nichtigerklärung der Beschlüsse der ordentlichen 35. Hauptversammlung vom 5.5.2022 in Bezug auf die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat begehrt.

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 eingestuftem 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 von Liegenschaften in Deutschland in Höhe von 60.834 Tsd. € (31.12.2021: 102.356 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 2.978 Tsd. € (31.12.2021: 3.891 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2022 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 10.842 Tsd. € (31.12.2021: 11.083 Tsd. €).

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2022 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 30.6.2022 betraf dies keine Kredite (31.12.2021: 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 Mietreduktionen).

Die Covid-19 Pandemie hat zum Stichtag 30.6.2022 keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe. Während die Pandemie mehr und mehr in den Hintergrund rückte, war das 1. Halbjahr 2022 zunehmend überschattet vom Krieg in der Ukraine und den vielfältigen Auswirkungen auf die globale Wirtschaft. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine hat die Energiekosten in die Höhe getrieben. Die gegen Russland verhängten Sanktionen sowie der Mangel an Material, Ausrüstung und Arbeitskräften lassen die Preise ebenfalls steigen. Der Krieg hat auch die Unsicherheit und Volatilität auf den globalen Aktien- und Finanzmärkten erheblich erhöht. Steigende Inflation und Zinsen sowie allgemeine Preiserhöhungen und Engpässe in den globalen Lieferketten sind zu beobachten. Die CA Immo Gruppe könnte hierdurch sowohl durch steigende Finanzierungskosten aufgrund höherer Basiszinssätze und Risikoaufschläge sowie steigende Preise im Bausektor betroffen sein. Aufgrund der sprunghaft gestiegenen Energiekosten und Unsicherheiten in Bezug auf die Versorgungssicherheit könnten sich in einigen Märkten/Ländern Auswirkungen in Bezug auf das Management von Gebäuden ergeben. Weiters könnten sich die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Rezessionsängste auf die Immobilienbewertung und Transaktionsmärkte sowie die Bewertung des Unternehmens am Kapitalmarkt auswirken.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Die CA Immobilien Anlagen AG führt ihr Aktienrückkaufprogramm fort. Zum Stichtag 22.8.2022 hält die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 6.361.852 eigene Aktien (31.12.2021: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück (31.12.2021: 106.496.426 Stück) ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6,0% (31.12.2021: 5,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Am 5.8.2022 hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG beschlossen, eine exklusive Due Diligence und Verhandlungen auf Basis eines Memorandum of Understanding (MoU) in Bezug auf den Verkauf der rumänischen Plattform aufzunehmen. Der Ausgang dieses Prozesses ist noch ungewiss. Zum Immobilienvermögen und zu den Kennzahlen verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2021.

Wien, 24.8.2022

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



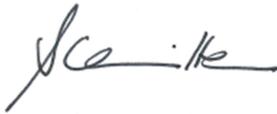
Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

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, 24.8.2022

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2022 der **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**, für die Periode vom 1. Jänner 2022 bis zum 30. Juni 2022 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2022, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für die Periode vom 1. Jänner 2022 bis zum 30. Juni 2022 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 berufsetzlichen 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 24. August 2022

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüferin

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
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, Jasmin Lettner, Christoph Thurnberger, Julian Wöhrle
Gestaltung: Jasmin Lettner, M'CAPS GmbH
Fotos: CA Immo/Klaus Helbig
Inhouse produziert mit FIRE.sys

