



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT ZUM 30.6.2024

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.06.2024	1.1.-30.06.2023	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	121,4	118,2	3%
Nettomietergebnis	Mio. €	98,1	95,6	3%
EBITDA	Mio. €	77,5	184,6	-58%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	-35,3	37,9	-193%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	-51,8	9,4	-653%
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	-49,2	13,5	-463%
Konzernergebnis	Mio. €	-49,1	13,5	-463%
Operativer Cashflow	Mio. €	51,0	158,0	-68%
Investitionen	Mio. €	65,7	62,9	5%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	55,0	53,0	4%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	56,3	132,5	-58%

BILANZKENNZAHLEN

		30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	5.813,5	6.221,8	-7%
Eigenkapital	Mio. €	2.597,8	2.724,6	-5%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.433,8	2.670,1	-9%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.977,9	1.888,8	5%
Gearing (Brutto)	%	93,7	98,0	-431 bp ³⁾
Gearing (Netto)	%	76,1	69,3	681 bp
Eigenkapitalquote	%	44,7	43,8	90 bp
LTV (Brutto)	%	47,9	51,8	-387 bp
LTV (Netto)	%	38,9	36,6	231 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Gesamtnutzflächen	m ²	1.121.023	1.212.703	-8%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	5.082,2	5.159,0	-1%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,3	5,2 ²⁾	16 bp
Vermietungsgrad in m ²	%	88,1	88,8 ²⁾	-70 bp

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

²⁾ Exkl. der 2022 fertiggestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Grasblau (Berlin) und ONE (Frankfurt), die sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befanden.

³⁾ bp=Basispunkte

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-30.06.2024	1.1.-30.06.2023	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	1,24	1,20	4%
Nettommieterlöse je Aktie	€	1,00	0,98	3%
Konzernergebnis je Aktie	€	-0,50	0,14	-467%
FFO I je Aktie	€	0,56	0,54	5%
FFO II je Aktie	€	0,58	1,34	-57%
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,52	1,60	-67%
		30.06.2023	31.12.2023	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	26,58	27,88	-5%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	16,46	16,39	7 bp
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende je Aktie	€	0,80	3,56	-78%
Dividendenrendite ¹⁾	%	2,58	10,97	-839 bp

EPRA KENNZAHLEN

		30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	3.405,3	3.531,0	-4%
EPRA NRV je Aktie	€	34,85	36,14	-4%
EPRA NTA	Mio. €	3.140,7	3.282,3 ²⁾	-4%
EPRA NTA je Aktie	€	32,14	33,59 ²⁾	-4%
EPRA NDV	Mio. €	2.708,0	2.854,6	-5%
EPRA NDV je Aktie	€	27,71	29,21	-5%

MARKTKENNZAHLEN

		30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.297,1	3.455,8	-5%
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	3.232,2	3.017,0	7%
Ultimokurs	€	30,96	32,45	-5%
Höchstkurs	€	32,90	33,05	0%
Tiefstkurs	€	28,34	23,20	22%
Ø Kurs je Aktie	€	30,35	28,33	7%

AKTIEN

		30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Eigene Aktien	Stk.	8.780.037	8.780.037	0%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.716.389	97.716.389	0%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Ø Eigene Aktien	Stk.	8.780.037	8.225.627	7%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.716.389	98.270.799	-1%

¹⁾ Ultimokurs²⁾ Aufgrund eines Rechnungsfehlers angepasst

VORWORT DES VORSTANDES



Keegan Viscius (CEO)



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

CA Immo's strategischer Fokus auf erstklassige Büroimmobilien in einigen der wichtigsten Metropolen Europas zielt auf eine gute Performance in einem normalen Konjunkturzyklus und stabile Performance in Zeiten der Krise und Unsicherheit. Trotz des herausfordernden Marktumfelds freuen wir uns, für das erste Halbjahr 2024 über eine stabile operative Leistung und Ergebnisse berichten zu können – die Mieteinnahmen und der FFO I stiegen um 3% bzw. 4%, drei Veräußerungen von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten wurden mit einem Aufschlag von rd. 4% auf den Buchwert abgeschlossen, unsere risikoarme Projektpipeline schreitet im Zeit- und Budgetrahmen voran, während sich unser Investment-Grade-Ausblick auf stabil verbesserte.

Über den Covid- und Zinszyklus hinweg haben wir in den vergangenen fünf Jahren einen Accounting Return von 37% bzw. einen Shareholder Return von 57% erzielt, der über dem EPRA-Index-Benchmark lag.

Robuste operative Performance

Trotz der allgemein gedämpften globalen Büronachfrage konnten wir die Vermietungsquoten stabil halten und eine gute Vermietungsleistung verzeichnen:

- Gesamtvermietung von ca. 88.300 m² an neuen und verlängerten Mietverträgen zu Mieten, die rund 7% über dem erwarteten Mietwert (ERV) liegen
- Mitte Mai wurde ein großvolumiger Mietvertrag mit einer internationalen Bank über rund 20.000 m² in einem Bürogebäude in Budapest erweitert und für fünf Jahre verlängert

– 39 Mietverträge, die 21% des derzeitigen Leerstandes entsprechen, wurden unterzeichnet mit Mietstart in den kommenden Monaten.

Aktive Kapitalrotation

Wir verfolgen einen proaktiven, disziplinierten Ansatz für unsere Aktivitäten als Investor, Manager und Entwickler von modernen Prime-Büro-immobilien und haben uns frühzeitig auf die Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten, die Vereinfachung des Geschäftsmodells, und auf wertsteigernde Reinvestitionen konzentriert.

Unser Kapitalrotationsprogramm hat auch 2024 positive Ergebnisse gebracht. Nach dem Abschluss von drei Verkäufen im ersten Quartal haben wir nach dem Stichtag im dritten Quartal vier weitere Transaktionen erfolgreich abgeschlossen und einige weitere Verkäufe unterzeichnet, deren Abschluss bis zum Jahresende erwartet wird. Ein Highlight war der Verkauf unseres Wiener Bürogebäudes ViE im August, der voraussichtlich im September abgeschlossen wird und der sich – zusammen mit dem Verkauf des 10%igen Anteils am Frankfurter Einkaufszentrum Skyline Plaza und drei nicht zum Kerngeschäft gehörenden deutschen Grundstücken – in unseren Ergebnissen für das Geschäftsjahr 2024 niederschlagen und unsere Portfolioqualität und -fokussierung weiter verbessern wird. Alle veräußerten Objekte gehörten nicht zum Kerngeschäft in Bezug auf Assetklasse, Standort, Gebäudequalität, Alter oder Wertschöpfungspotenzial.

Robuste finanzielle Positionierung und verbesserter Ausblick von Moody's

Unsere Bilanz bleibt solide, mit einer Eigenkapitalquote von 44,7%, einem Netto-LTV von 38,9% und einer Liquiditätsposition, die unseren disziplinierten Ansatz bei In-

vestitionen und Kostenkontrolle unterstreicht und gleichzeitig sicherstellt, dass wir gut darauf vorbereitet sind, Marktchancen effektiv zu nutzen.

Dank dieser soliden finanziellen Positionierung sowie unseres guten Zugangs zu Bankfinanzierungen und erfolgreichen Refinanzierungsaktivitäten im Jahr 2023 bestätigte Moody's im zweiten Quartal 2024 unser Investment-Grade-Rating Baa3 und änderte den Ausblick von negativ auf stabil.

Verschlankeung der operativen Plattform

Neben der Optimierung der Portfolioqualität verfolgen wir auch die konsequente Verbesserung unserer Organisations- und Kostenstrukturen, um die Komplexität zu reduzieren und die Effizienz unserer Plattform zu erhöhen. Dies erreichen wir unter anderem durch das Outsourcing von Nicht-Kernaktivitäten, den Verkauf von Minderheitsbeteiligungen und die Bündelung von externen Dienstleistungen. Nach dem Verkauf unserer Baumanagement-Tochter omniCon Anfang 2024, durch den sich die Gesamtbelegschaft der CA Immo um rund 25% reduzierte, während die wertschöpfenden Entwicklungskapazitäten entlang der Wertschöpfungskette im Unternehmen verblieben, verhandeln wir derzeit über die Bündelung des deutschen Gebäudemanagements und die Auslagerung/Veräußerung unserer 49%igen deutschen Hausverwaltungstochter DRG.

Auszeichnungen und Ratings

Die erstklassige Qualität unseres Portfolios spiegelt sich unter anderem auch in dem hohen Anteil an Nachhaltigkeitszertifikaten wider: Nach der Auszeichnung des von CA Immo entwickelten Büro- und Hotelurms ONE in Frankfurt mit DGNB Platin sind unter Berücksichtigung laufender und in Kürze zu erwartender Zertifizierungen rund 84% des gesamten CA Immo-Bestandportfolios nach BREEAM, LEED oder DGNB-Nachhaltigkeitsstandards zertifiziert. Anfang 2024 wurden wir von Sustainalytics, einer führenden globalen ESG-Ratingagentur, mit dem ESG Industry Top Rated und ESG Regional Top Rated ausgezeichnet (9,4 negligible risk score, Real Estate Industry Ranking: 81 von 1030).

Entwicklungs- und Refurbishment-Pipeline zur Stärkung des Prime Office Fokus und Manage to Green

Unsere Entwicklungs- und Refurbishment-Aktivitäten sind ein Schlüssel zur Sicherung der hohen Qualität und Nachhaltigkeit unseres Portfolios. Nach vielen Jahren intensiver Entwicklungsaktivitäten mit einem starken Track-Record als Premium-Developer und einer anschließenden Konsolidierungs- und De-Risking-Phase befinden

wir uns nun in fortgeschrittenen Vorbereitungen für selektive Entwicklungs- und Refurbishment-Projekte, um unseren Fokus auf erstklassige Büroimmobilien zu stärken und unsere Ambitionen im Bereich „Manage to Green“ umzusetzen.

Unser Berliner Büroprojekt Upbeat ist zu 100% vorvermietet, die Bauarbeiten liegen im Zeit- und Kostenplan und sollen Anfang 2026 abgeschlossen sein. Nach der sehr erfolgreichen Fertigstellung des Hochhauses am Europaplatz in Berlin haben wir die Baugenehmigung für das nächste Bauprojekt – Baufeld 2 in Berlin – erhalten, dessen Baubeginn für September 2024 geplant ist. Das neue 16.000 m² große Bürogebäude in unmittelbarer Nähe des Berliner Hauptbahnhofs verkörpert unser Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Innovation, indem es die neuesten Trends im Bereich grüner Gebäudetechnologien und intelligenter Designprinzipien integriert. Der CO₂-Fußabdruck des Gebäudes wird durch die Holz-Hybrid-Bauweise und die Maximierung der Energieeffizienz im Betrieb sowie die Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Wärmepumpen) vor Ort über den gesamten Lebenszyklus um rund 50% reduziert.

Darüber hinaus laufen die Vorbereitungen für zwei weitere Projekte auf Hochtouren: Eine Neuentwicklung am Humboldthafen sowie die Sanierung von Karlsbad 11, einem unserer älteren Bestandsobjekte in Berlin.

Nach Fertigstellung werden diese vier Objekte bis zu 30 Mio. € an jährlichen Bruttomieterlösen beisteuern und unser Prime Office Exposure im wachstumsstarken Berliner Markt weiter ausbauen.

Ausblick und Prioritäten 2024

Der Immobilienmarkt bleibt dynamisch und in gewissem Maße unvorhersehbar, beeinflusst durch höhere Zinsen, wirtschaftliche Schwankungen, regulatorische Änderungen und sich verändernde Mieterbedürfnisse. Diese Rahmenbedingungen führen zu einem harten Wettbewerb um Kapital, der Disziplin, einen starken Fokus auf unser Kerngeschäft und die Bereitschaft zu Veränderungen erfordert, um aus einer Position der Stärke sich bietende Chancen ergreifen zu können.

Mit Blick auf die Zukunft bleiben wir vorsichtig optimistisch, was die Büromärkte angeht. Obwohl wir den größten Teil des Renditeanstiegs in unseren Märkten, insbesondere im Prime-Office-Segment, bereits gesehen haben dürften, glauben wir an eine anhaltende Zweiteilung der Büromärkte mit einem stärkeren Preisdruck auf schwächere Objekte in dezentralen Lagen. Wir sind überzeugt, dass wir mit unserem fokussierten Prime-Office-

Portfolio und unserem agilen Managementansatz gut aufgestellt sind, um diese Herausforderungen zu meistern.

Unsere strategischen Prioritäten konzentrieren sich weiterhin auf (1) den beschleunigten Verkauf von Liegenschaften außerhalb des Kerngeschäfts, (2) die Vereinfachung unseres Geschäftsmodells, (3) die Erhöhung der kritischen Masse und die Erzielung von Skaleneffekten, (4) fortgesetzte disziplinierte Investitionen in profitable Bauprojekte und ertragsstarke Immobilien, insbesondere in den Kernmärkten Berlin und München, (5) selektive externe Investitionen, (6) die Aufrechterhaltung einer starken Bilanz und stabiler Finanzierungskennzahlen und (7) die Rückführung von überschüssigem Kapital an die Aktionäre.

Für das Gesamtjahr 2024 wird ein nachhaltiges Ergebnis (FFO I) von über 105 Mio. € (1,07 € je Aktie) erwartet.

Mit Blick nach vorn konzentrieren wir uns weiterhin darauf, unseren Stakeholdern nachhaltigen Wert zu bieten. Trotz der herausfordernden Märkte in den vergangenen Jahren (Covid, Inflation, Zinsen, globale geopolitische Unsicherheit) haben wir seit 2018 eine Gesamtertragsrendite von 37% und eine Aktionärsrendite von 57% erzielt und damit die EPRA-Benchmark (-10%) und den gleichgewichteten Vergleichsindex (-22%) deutlich übertroffen.

Wir sind zuversichtlich, dass CA Immo mit ihrer klaren Strategie, einem starken finanziellen Fundament und talentiertem Team gut aufgestellt ist, um weiterhin erfolgreich zu sein.

Abschließend möchten wir uns bei unseren Aktionären für ihr Vertrauen in uns als Verwalter ihres Kapitals bedanken, aber auch bei unseren Mietern, Partnern und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre Unterstützung.

Wien, 28. August 2024

Der Vorstand



Keegan Viscius
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)

KAPITALMÄRKTE

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Der „World Economic Outlook“ des Internationalen Währungsfonds (IWF) vom Juli 2024 prognostiziert ein globales Wachstum von 3,2% im Jahr 2024 und 3,3% im Jahr 2025. Diese Werte entsprechen weitgehend der Prognose vom April 2024. Die Preisinflation im Dienstleistungssektor bremst die Fortschritte bei der Inflationbekämpfung und erschwert die Normalisierung der Geldpolitik. Die Aufwärtsrisiken für die Inflation haben daher zugenommen, was vor dem Hintergrund eskalierender Handelskonflikte und zunehmender politischer Spannungen die Aussicht auf längerfristig höhere Zinsen untermauert. Die globale Wirtschaftstätigkeit und der Welthandel haben sich um die Jahreswende belebt, wobei der Handel durch starke Exporte aus Asien, insbesondere im Technologiesektor, angekurbelt wurde. Im Vergleich zum World Economic Outlook vom April 2024 war das Wachstum im ersten Quartal in vielen Ländern positiv, wengleich Japan und die USA mit einem Rückgang überraschten. Im Gegensatz dazu gab es in Europa Anzeichen für eine wirtschaftliche Erholung, die von einer Verbesserung der Dienstleistungsaktivitäten angeführt wurde. Gleichzeitig verlangsamte sich die Dynamik des weltweiten Inflationsrückgangs, was darauf hindeutet, dass es noch Hindernisse auf dem Weg zu diesem Ziel gibt.

In Europa war das 1. Halbjahr 2024 im Vergleich zu den letzten beiden Jahren weniger von steigenden Inflationsraten, aber weiterhin von geopolitischen Risiken geprägt. Die geopolitischen Risiken bleiben aufgrund des anhaltenden Krieges in der Ukraine und der damit verbundenen Sanktionen gegen Russland sowie anderer globaler Brennpunkte im Nahen Osten oder zwischen China und Taiwan hoch. Die Inflationsraten sind in Europa seit Ende des dritten Quartals 2022 rückläufig. Seit Ende 2023 lagen sie im Durchschnitt unter 3%. Am 6. Juni 2024 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) daher erstmals nach zehn vorherigen Erhöhungen die Leitzinsen um jeweils 0,25 Prozentpunkte. Der weltweite Inflationsdruck der letzten Quartale, der damit verbundene starke Zinsanstieg sowie die Verschärfung der Finanzierungsbedingungen belasten jedoch weiterhin die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft. Steigende Renditen und höhere Finanzierungskosten spiegeln sich sowohl 2023 als auch 2024 in den Immobilienbewertungen wider. Der Zugang zu Fremdkapital bleibt aufgrund der aktuellen Marktbedingungen vorerst erschwert und ist vor allem mit deutlich höheren Kosten als in den letzten Jahren verbunden. Allerdings zeigte der

Markt für Unternehmensanleihen im ersten Halbjahr 2024 deutliche Erholungseffekte, die sich auch im Emissionsvolumen von Immobilienunternehmen widerspiegeln. Darüber hinaus wirken sich die veränderten Rahmenbedingungen für Immobilienunternehmen weiterhin auf die Immobilientransaktionsmärkte und die Bewertung der Unternehmen am Kapitalmarkt aus.

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im zweiten Quartal 2024 sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,3% gestiegen. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Im ersten Quartal 2024 war das BIP auch in beiden Gebieten um 0,3% gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im zweiten Quartal 2024 im Euroraum um 0,6% und in der EU um 0,7% gestiegen, nach +0,5% im Euroraum und +0,6% in der EU im Vorquartal.

Im Juni 2024 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,5%, ein Anstieg gegenüber 6,4% im Mai 2024 und unverändert gegenüber Juni 2023. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Juni 2024 bei 6,0%, unverändert gegenüber Mai 2024 sowie gegenüber Juni 2023.

Die jährliche Inflation im Euroraum im Juli 2024 wird auf 2,6% geschätzt, gegenüber 2,5% im Juni. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Dienstleistungen“ im Juli die höchste jährliche Rate aufweist (4,0%, gegenüber 4,1% im Juni), gefolgt von „Lebensmitteln, Alkohol und Tabak“ (2,3%, gegenüber 2,4% im Juni), „Energie“ (1,3%, gegenüber 0,2% im Juni) und „Industriegütern ohne Energie“ (0,8%, gegenüber 0,7% im Juni).

Im Juli 2024 beschloss der EZB-Rat, die drei Leitzinssätze der EZB unverändert zu belassen. Dementsprechend wurden der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 4,25%, 4,50% bzw. 3,75% belassen. Die zuletzt verfügbaren Daten stützen weitgehend die bisherige Einschätzung des EZB-Rats der mittelfristigen Inflationsaussichten. Zwar sind einige Messgrößen der zugrunde liegenden Inflation im Mai aufgrund von einmaligen Faktoren leicht angestiegen, im Juni blieben die meisten Messgrößen aber unverändert oder gingen leicht zurück. Die Geldpolitik sorgt dafür, dass die Finanzierungsbedingungen restriktiv

bleiben. Zugleich ist der binnenwirtschaftliche Preisdruck weiterhin hoch, der Preisauftrieb bei den Dienstleistungen ist erhöht und die Gesamtinflation dürfte bis weit ins nächste Jahr über dem Zielwert bleiben.

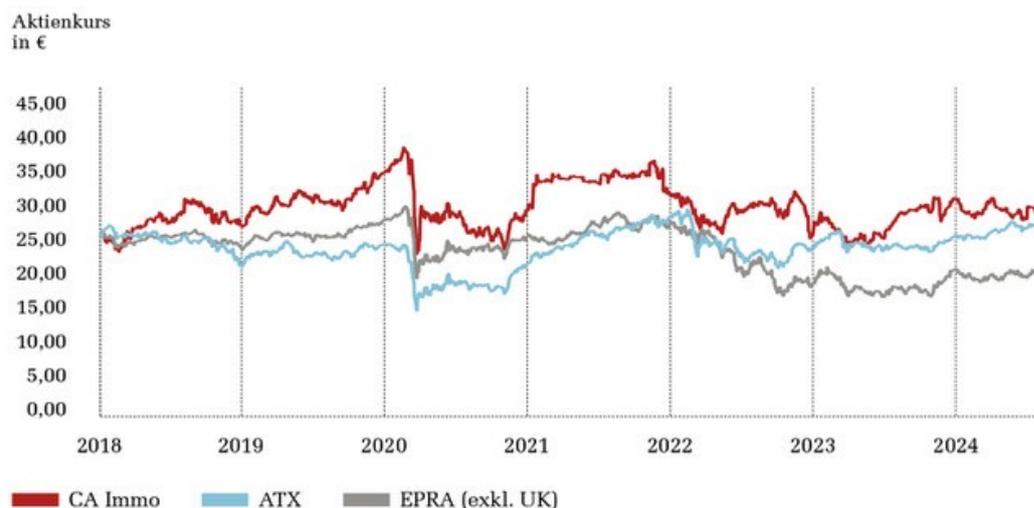
Der EZB-Rat ist entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2% zu sorgen. Er wird die Leitzinsen so lange wie erforderlich ausreichend restriktiv halten, um dieses Ziel zu erreichen. Die Festlegung der angemessenen Höhe und Dauer des restriktiven Niveaus durch den EZB-Rat wird auch in Zukunft von der Datenlage abhängen und von Sitzung zu Sitzung erfolgen. Seine Zinsbeschlüsse werden vor allem auf seiner Einschätzung der Inflationsaussichten vor dem Hintergrund aktueller Wirtschafts- und Finanzdaten, der Dynamik der zugrunde liegenden Inflation sowie der Stärke der geldpolitischen Transmission basieren. Der EZB-Rat legt sich nicht im Voraus auf einen bestimmten Zinspfad fest.

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSATZ UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo-Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn einen Rückgang von rund 5% und schloss zum 30. Juni 2024 mit 30,96 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von rund 5%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) fiel im Vergleichszeitraum um 6%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo Aktie am 27. März 2024 mit 32,70 €. Das Jahrestief lag am 17. Juni 2024 bei 28,34 €.

Die Börsenkaptalisierung der CA Immo belief sich zum 30. Juni 2024 auf rund 3,3 Mrd. € (30.06.2023: 2,8 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) erhöhte sich in den ersten drei Monaten 2024 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres deutlich um 137% und lag bei 318,3 Tsd. Stück Aktien versus 134,2 Tsd. Stück im Jahr 2023. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) stieg im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2023 um rund 178% und lag bei 9,7 Mio. € (1H 2023: 3,5 Mio. €).

ENTWICKLUNG VOM CA IMMO AKTIENKURS IM VERGLEICH (01.01.2018 -05.08.2024)¹⁾



¹⁾ Rebasierend zum CA Immo Aktienkurs 01.01.2018

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.07.2023 BIS 30.06.2024)

CA Immo	15,74%
ATX	13,56%
EPRA Developed Europe (ex UK)	19,96%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sieben Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 22,00 € und 33,00 €, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 27,50 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. Juni 2024 errechnet sich daraus ein Abschlag von rund 13%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Deutsche Bank	27.06.2024	30,00 €	Hold
Erste Group	13.06.2024	27,50 €	Reduce
Kempen	03.06.2024	26,50 €	Sell
Raiffeisen Bank International	22.05.2024	31,00 €	Hold
SRC Research	22.05.2024	33,00 €	Accumulate
Kepler Cheuvreux	22.05.2024	27,50 €	Reduce
Wood & Company	12.06.2023	22,00 €	Sell
Durchschnitt		28,21 €	
Median		27,50 €	

ORDENTLICHE HAUPVERSAMMLUNG 2024

Die 37. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 2. Mai 2024 statt. Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 75% des Grundkapitals bzw. bei 422 Aktionären und Aktionärsvertretern.

Neben den ordentlichen Tagesordnungspunkten (Gewinnverwendung, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Festlegung der Aufsichtsratsvergütung, Wahl von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. zum Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 sowie Beschlussfassung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023) stand auch die Wiederwahl von Herrn Jeffrey G. Dishner in den Aufsichtsrat zur Abstimmung. Alle Beschlussanträge der Gesellschaft fanden die gesetzlich notwendige Mehrheit.

Der Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung sah vor vom zum 31. Dezember 2023 ausgewiesenen verteilungsfähigen Bilanzgewinn in Höhe von 460.572.473,47 € für jede dividendenberechtigte Aktie eine Dividende in Höhe von 0,80 € auszuschütten. Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Die Dividende wurde am 13. Mai 2024 ausgezahlt.

ANLEIHEN & RATING

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

Die Ratingagentur Moody's stuft CA Immo's langfristiges Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings der ausstehenden Unternehmensanleihen aktuell auf Baa3 ein. Das Rating wurde zuletzt im Juni 2024 von Moody's bestätigt. Zuvor wurde im April 2024 der Ausblick von „negativ“ auf „stabil“ geändert.

GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

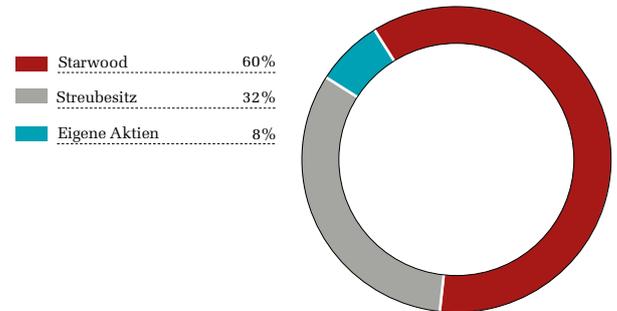
Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 774.229.017,02 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 60% (63.719.265 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. Die Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf dem globalen Immobilienmarkt.

Bei Überschreitung der gesetzlichen Meldeschwelle von 4% Aktienbesitz (inkl. Finanzinstrumenten) müssen Aktionäre ihre Aktien und Finanzinstrumentbestände melden. Dies betrifft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung die Aktionäre Petrus Advisers (1,68% Aktien und 10,48% Finanzinstrumente), SIH Partners (2,62% Aktien und 8,68% Finanzinstrumente) und Bank of America (2,74% Aktien und 1,69% Finanzinstrumente).

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

		30.06.2024	31.12.2023
IFRS NAV je Aktie	€	26,58	27,88
EPRA NRV je Aktie	€	34,85	36,14
EPRA NTA je Aktie	€	32,14	33,59 ¹⁾
EPRA NDV je Aktie	€	27,71	29,21
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	16,46	16,39
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	-11,16	-10,21
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie	%	-3,67	-3,39
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	11,73	11,09
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	8.780.037	8.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.716.389	97.716.389
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Ø Eigene Aktien	Stk.	8.780.037	8.225.627
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.716.389	98.270.799
Ø Kurs/ Aktie	€	30,35	28,33
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.297,1	3.455,8
Ultimokurs	€	30,96	32,45
Höchstkurs	€	32,90	33,05
Tiefstkurs	€	28,34	23,20
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,80	3,56
Dividendenrendite ²⁾	%	2,58	10,97

¹⁾ Angepasst

²⁾ Ultimokurs

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO - AKTIE

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

Investor Relations Kontakt:

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

Julian Wöhrle
Deputy Head of Capital Markets
T: +49 89 54548 517
julian.woehrle@caimmo.de

FINANZKALENDER 2024/2025

28.08.2024

HALBJAHRESERGEBNIS 2024

26.03.2025

JAHRESERGEBNIS 2024 (JAHRESFINANZBERICHT)

27.11.2024

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2024

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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 (89% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (8% des Gesamt-

portfolios); die restlichen rund 3% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Zum Stichtag 30.06.2024 lag der Wert des **gesamten Immobilienvermögens** bei rd. 5,1 Mrd. € (31.12.2023: 5,2 Mrd. €).

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.06.2024

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Deutschland	2.843,3	408,1	114,2	3.365,6	66,2
Österreich	260,7	0,0	52,1	312,8	6,2
Polen	526,7	0,0	0,0	526,7	10,4
Tschechien	467,3	0,5	0,0	467,8	9,2
Sonstige ³⁾	409,2	0,0	0,0	409,2	8,1
Zwischensumme	4.507,3	408,6	166,3	5.082,2	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	88,7%	8,0%	3,3%		

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien

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

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

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. HALBJAHR 2024

Verkäufe

CA Immo hat im ersten Halbjahr 2024 den Verkauf von älteren und nicht-strategischen Bestandsgebäuden sowie von deutschen Grundstücksreserven, die nicht vorwiegend zur Büronutzung geeignet sind, fortgesetzt. In

Summe wurden konzernweit Verkaufserlöse in Höhe von 35,3 Mio. € (30.06.2023: 314,2 Mio. €, inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity) erzielt. Die Verkaufserlöse verstehen sich bei Gesellschaftsverkäufen (Share Deal) als Nettoposition vom erzielten Verkaufspreis der Immobilie, abzüglich Fremdkapital, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte.

ÜBERSICHT DER IM 1. HALBJAHR 2024 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

Objektbezeichnung	Stadt	Hauptnutzungsart	Typ	Anzahl	Verkaufsdatum (Closing)	Anteil ¹⁾	Fläche ²⁾ in m ²	Letzter Bilanzwert zum Vorstichtag in Mio. €
Mariahilferstraße 17	Wien	Büro	Gebäude	1	Q1 2024	100%	3.654	28,2
AW Freimann - Wasserturm	München	Büro	Grundstück	1	Q1 2024	100%	9.157	0,7
Marina Quartier - Donaulände	München	Hotel	Grundstück	1	Q1 2024	100%	3.332	1,8
Gesamt				3			16.143	30,7

¹⁾ Von CA Immo gehaltener Projektanteil

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

BESTANDSIMMOBILIEN

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

Das Bestandsportfolio weist per 30.06.2024 einen **Bilanzwert** von rund 4,5 Mrd. € (31.12.2023: 4,8 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,1 Mio. m².

Rund 63% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Deutschland, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 31% auf Länder der CEE-Region und zu 6% auf Österreich. CA Immo erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2024 Mieterlöse in Höhe von 121,4 Mio. € (30.06.2023: 118,2 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,3% (31.12.2023: 5,2%) und ist per 30.06.2024 zu 88,1% vermietet (31.12.2023: 88,8%).

Vermietungsleistung

In Summe wurden im ersten Halbjahr 2024 rd. 88.300 m² vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 40% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 60% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.06.2024

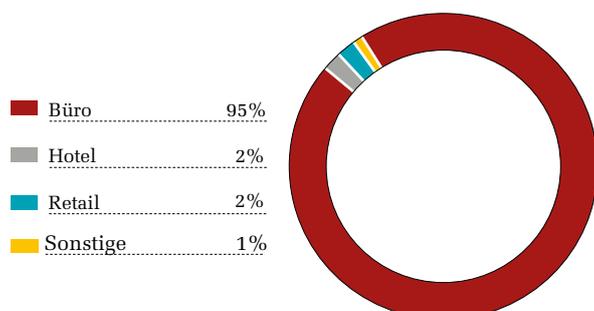
	Buchwert	Vermietbare Fläche	Vermietungsgrad ³⁾	Annualisierter Mieterlös	Rendite
	in Mio. €	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	2.833,9	457.258	93,8	127,1	4,5
Österreich	260,4	115.055	83,6	17,8	6,8
Polen	491,0	151.815	86,1	33,5	6,8
Tschechien	467,3	141.568	93,9	27,8	5,9
Sonstige ¹⁾	407,2	200.711	75,1	31,3	7,7
Zwischensumme	4.459,8	1.066.407	88,1	237,5	5,3
Sonstige Bestandsimmobilien ²⁾	47,5	1.288			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.507,3	1.067.695			

¹⁾ Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn sowie ein Bürogebäude in Belgrad (non-core Bestand)

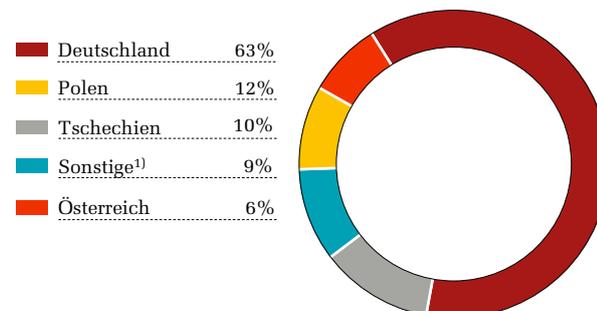
²⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien

³⁾ Auslastung nach Fläche (m²)

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 4,5 MRD. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (BASIS: 4,5 MRD. €)



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

Like-for-like-Portfolioentwicklung

Die Like-for-like-Betrachtung des Portfolios gibt einen Überblick über die Entwicklung der wesentlichen Portfoliokennzahlen im Jahresvergleich, bereinigt um Portfolioveränderungen (Immobilienzu- und -abgänge), um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Die Reduktion des Bilanzwertes wie auch der Anstieg der Bruttorendite im

Laufe des 1. Halbjahres 2024 resultierten hauptsächlich aus dem negativen Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung, das veränderte Marktbedingungen in allen CA Immo-Märkten reflektiert. Steigende Mieteinnahmen sind das Ergebnis von Mietvertragsanpassungen aufgrund von Indexierungsklauseln bzw. der guten Vermietungsleistung.

LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG

Mio.	Bilanzwerte		Mieterlöse GuV		Bruttorendite in % ¹⁾		Vermietungsgrad in % ²⁾	
	Q2 2024	Q2 2023 ³⁾	Q2 2024	Q2 2023 ³⁾	Q2 2024	Q2 2023 ³⁾	Q2 2024	Q2 2023 ³⁾
Deutschland	2.035,2	2.217,0	49,4	46,5	4,6	4,0	96,3	97,4
Österreich	260,4	279,8	9,1	8,8	6,8	6,2	83,6	84,8
Polen	491,0	517,0	16,1	17,1	6,8	6,9	86,1	92,3
Tschechien	467,3	467,9	13,6	13,5	5,9	5,9	93,9	95,5
Ungarn	371,1	411,8	11,9	12,1	7,3	5,8	72,7	65,3
Serbien	36,1	38,8	1,9	1,9	11,3	9,1	97,3	90,2
Gesamt	3.661,1	3.932,3	101,9	99,9	5,6	5,0	88,4	88,7

¹⁾ Annualisierte Vertragsmiete/Bilanzwert

²⁾ Auslastung nach Fläche (m²)

³⁾ Die Vorjahreswerte weichen von den im 1. Halbjahr 2023 veröffentlichten Werten ab, da sie nach der like-for-like Definition bereinigt wurden.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 426,3 Mio. € (31.12.2023: 362,5 Mio. €) umfasst Projektentwicklungen und Grundstücksreserven.

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

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG ZUM 30.06.2024

in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Planung		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Frankfurt	75,4	39,8	0,0	0,0	0,0	0,0	75,4	17,7
Berlin	82,4	43,5	57,4	100,0	179,4	100,0	319,2	74,9
München	31,2	16,5	0,0	0,0	0,0	0,0	31,2	7,3
Deutschland	189,0	99,7	57,4	100,0	179,4	100,0	425,8	99,9
Tschechien	0,5	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
CEE	0,5	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
Gesamt	189,5	100,0	57,4	100,0	179,4	100,0	426,3	100,0

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG ZUM 30.06.2024 – DETAIL

in Mio. €	Stadt	Nutzung	Anteil in % ¹⁾	Anzahl	Fläche in m ²	Buchwert inkl. JV's	Buchwert exkl. JV's	Gesamtes Investitions- volumen ²⁾	Offene Bau- kosten	Bruttoer- stellungs- rendite in %	Vorver- wertungs- grad ³⁾ in %
Upbeat	Berlin	Büro	100%	1	34.911	137,7	137,7	338,9	189,1	4,9%	100%
Baufeld 02	Berlin	Büro	100%	1	16.030	41,7	41,7	125,9	85,2	6,2%	-
Flösserhof	Mainz	Wohnen	50%	1	6.371	18,2	0,0	44,3	1,0	-	65%
Gesamt Projekte in Umsetzung				3	57.312	197,6	179,4	509,1	275,3		
Am Karlsbad 11	Berlin	Büro	100%	1	11.315	44,2	44,2	-	-		
Humboldthafen	Berlin	Büro	100%	1	6.125	13,2	13,2	-	-		
Gesamt Projekte in Planung				2	17.440	57,4	57,4				
Landbank Hold			100%	10	251.989	171,8	171,8	-	-		
Landbank Sale			100%	10	130.550	17,7	17,7	-	-		
Gesamt Grundstücke				20	382.539	189,5	189,5				
Gesamt Projekte & Grundstücke				25	457.291	444,5	426,3	509,1	275,3		

¹⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

²⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 350,8 Mio. €)

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

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.06.2024 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Verkäufe

Im Juli 2024 fand das Closing für die Verkäufe einer Minderheitsbeteiligung sowie eines Objektes in Deutschland statt.

Im August 2024 wurde der Vertrag über den Verkauf einer Immobilie in Österreich unterzeichnet. Mit dem Closing wird in 2024 gerechnet.

ERGEBNISSE

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2024 eine Steigerung der Mieterlöse um 2,7% auf 121,4 Mio. € (1H 2023: 118,2 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit der Fertigstellung von Projektentwicklungen in den Vorjahren (+8,5 Mio. € im Jahresvergleich) sowie höheren Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien (+1,0 Mio. € im Jahresvergleich), die den Rückgang an Mieteinnahmen durch den Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms (-6,3 Mio. € im Jahresvergleich) überkompensierten.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf -23,3 Mio. € (1H 2023: -22,6 Mio. €). Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten sechs Monaten auf 98,1 Mio. € (1H 2023: 95,6 Mio. €), ein Anstieg von 2,7% im Jahresvergleich.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 80,8% in etwa auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 80,9%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten sechs Monaten bei -0,9 Mio. € (1H 2023: -0,8 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 1,1 Mio. € und lagen damit unter dem Niveau des Vorjahres (1H 2023: 1,9 Mio. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerntochter omniCon, welche zum 31.01.2024 aus dem Unternehmen ausgegliedert wurde. Hierin inkludiert sind u.a. auch Umsatzerlöse aus Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen (im Detail siehe hierzu den Anhang zum Konzernzwischenabschluss unter „Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen“).

Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei -0,4 Mio. € (1H 2023: 91,2 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30. Juni 2024 auf 2,4 Mio. € (1H 2023: 21,1 Mio. €). Das geringere Verkaufsergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erklärt sich durch eine verminderte Verkaufsaktivität im ersten Halbjahr 2024 sowie besondere Verkaufserfolge im Vorjahreszeitraum. So lieferten den überwiegenden Beitrag zum Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen und dem Ergebnis aus dem Verkauf von

langfristig gehaltenem Immobilienvermögen im Vorjahr dabei die Verkäufe des Grundstücks Langes Land in München sowie des Objekts Rennweg/Mechelgasse in Wien.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich in den ersten sechs Monaten auf -22,8 Mio. € und lagen damit -7,3% unter dem Vorjahresniveau (1H 2023: -24,5 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen 1,1 Mio. € Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 0,0 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 0,2 Mio. € in den ersten sechs Monaten 2023.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verringerte sich in Folge der oben beschriebenen Entwicklungen (vorrangig durch das geringere Verkaufsergebnis) um -58,0% auf 77,5 Mio. € (1H 2023: 184,6 Mio. €). Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 52,8 Mio. € generierte das Segment Deutschland mit rund 68% den größten Anteil. Auf das Segment Österreich entfiel ein negativer EBITDA-Beitrag von -4,0 Mio. €. Der größte EBITDA-Beitrag der zentral- und osteuropäischen Kernmärkte entfiel auf Polen, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 11,2 Mio. € (14%), gefolgt von Tschechien mit 11,1 Mio. € (14%).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten sechs Monaten auf 18,8 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von -137,9 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei -119,1 Mio. € zum Stichtag (1H 2023: -146,6 Mio. €). Das negative Neubewertungsergebnis erstreckte sich dabei sowohl auf Bestandsimmobilien (79%), Immobilien in Entwicklung (16%) sowie zum Verkauf stehende Immobilien (3%) und Landreserven (2%). Geografisch steuerte Deutschland mit ca. 66% den größten Anteil am Neubewertungsergebnis bei, gefolgt von CEE (28%) und Österreich (6%). Haupttreiber des negativen Bewertungsergebnisses war dabei die Renditedekompression, welche nicht durch steigende Mietannahmen kompensiert werden konnte.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung gezeigt und beliefen sich zum Stichtag auf 7,4 Mio. € (1H 2023: 3,1 Mio. €). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr steht überwiegend in Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten im Zollhafen Mainz Joint Venture sowie dem Fortschritt beim Widmungsprozess im Joint Venture Eggartensiedlung in München.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit –35,3 Mio. € um –193,2% unter dem Vorjahresergebnis (1H 2023: 37,9 Mio. €) im Wesentlichen bedingt durch das geringere Verkaufsergebnis in den ersten sechs Monaten 2024 sowie das Neubewertungsergebnis zum 30.06.2024.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten sechs Monaten auf –16,4 Mio. € (1H 2023: –28,5 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf –26,7 Mio. € und lag damit 1,8% über dem Vorjahreswert (1H 2023: –26,2 Mio. €).

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf 6,8 Mio. € (1H 2023: –4,3 Mio. €). Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 4,0 Mio. € über dem Referenzwert der Vorperiode (1H 2023: 3,8 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses beliefen sich in Summe auf –0,5 Mio. € (1H 2023: –1,8 Mio. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf –51,8 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch

das geringere Verkaufsergebnis sowie negative Bewertungsergebnis in den ersten sechs Monaten 2024 unter dem Vorjahreswert (1H 2023: 9,4 Mio. €). Der Ertragssteuerertrag belief sich zum Stichtag auf 2,6 Mio. € (1H 2023: 4,2 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit –49,1 Mio. € ebenso unter dem Vorjahreswert (1H 2023: 13,5 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf –0,50 € (1H 2023: 0,14 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 wurde ein FFO I in Höhe von 55,0 Mio. € generiert, der 3,8% über dem Vorjahreswert von 53,0 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 –1,9 Mio. € (1H 2023: 1,3 Mio. €). Diese betreffen in erster Linie Finanzierungsaufwände, administrative Aufwendungen sowie operative Aufwendungen.

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,56 € und lag damit 4,9% über dem Vorjahreswert (1H 2023: 0,54 € 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 56,3 Mio. €, –57,5% unter dem Wert der ersten sechs Monate 2023 in Höhe von 132,5 Mio. €. Hauptgrund für den Rückgang ist der höhere Beitrag aus Immobilienverkäufen im Vorjahr. FFO II je Aktie stand bei 0,58 € (1H 2023: 1,34 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	30.06.2024	30.06.2023
Nettomietergebnis (NRI)	98,1	95,6
Erlöse aus Dienstleistungen	1,1	1,9
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	0,0	0,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	1,1	2,0
Indirekte Aufwendungen	-22,8	-24,5
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-0,1	-0,2
Finanzierungsaufwand	-26,7	-26,2
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	7,3	5,0
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	-1,9	1,3
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	55,0	53,0
Ergebnis aus Immobilienhandel	-0,4	91,2
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2,4	21,1
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1,9	4,7
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3,9	117,0
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	2,0	-4,2
Tatsächliche Ertragsteuer	-4,7	-33,3
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	56,3	132,5

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 5.086,5 Mio. € auf (87,5% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.497,6 Mio. € (31.12.2023: 4.743,4 Mio. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich vorrangig durch das negative Immobilienbewertungsergebnis im zweiten Quartal 2024 sowie die Umgliederung der Immobilie Am Karlsbad 11 in Berlin von Bestandsimmobilien in Immobilienvermögen in Entwicklung und der Bestandsimmobilien Intercity Hotel in Berlin und ViE in Wien in „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30. Juni 2024 bei 408,6 Mio. € (31.12.2023: 344,1 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.082,2 Mio. € (31.12.2023: 5.159,0 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 55,4 Mio. € belief (31.12.2023: 48,0 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mitteln inkl. Festgeld summierte sich zum Bilanzstichtag auf 413,0 Mio. € und lag damit unter dem Niveau zum 31. Dezember 2023 (738,6 Mio. €). Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Februar 2024 fälligen Unternehmensanleihe (175 Mio. €) sowie die Rückführung der variablen Tranchen des Schuldscheindarlehens (35,5 Mio. €).

**Bilanz – Passivseite
Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.597,8 Mio. € (31.12.2023: 2.724,6 Mio. €). Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um -6,6% auf 5.813,5 Mio. € (31.12.2023: 6.221,8 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 44,7% seit Jahresbeginn etwas verbessert dar (31.12.2023: 43,8%), liegt aber leicht unter dem strategischen Zielbereich von 45% -50%.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.433,8 Mio. € (31.12.2023: 2.670,1 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Festgeldveranlagungen) stand Ende Juni 2024 bei 1.977,9 Mio. € (31.12.2023: 1.888,8 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf Euro.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 76,1% (31.12.2023: 69,3%). Das Loan-to-Value-Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30. Juni 2024 38,9% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel und Festgeldveranlagungen des Konzerns) gegenüber 36,6% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital	2.597,8	2.724,6
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.269,1	2.297,6
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	164,7	372,5
Liquide Mittel	-338,0	-663,5
Verfügungsbeschränkte Mittel	-42,9	-42,7
Festgeld	-75,0	-75,1
Nettoverschuldung	1.977,9	1.888,8
Eigenkapitalquote	44,7	43,8
Gearing (Netto)	76,1	69,3
Gearing (Brutto)	93,7	98,0
Loan-to-Value (Netto)	38,9	36,6
Loan-to-Value (Brutto)	47,9	51,8

EPRA KENNZAHLEN

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

EPRA Kennzahlen		30.06.2024	31.12.2023
EPRA NRV	Mio. €	3.405,3	3.531,0
EPRA NRV je Aktie	€	34,85	36,14
EPRA NTA	Mio. €	3.140,7	3.282,3 ¹⁾
EPRA NTA je Aktie	€	32,14	33,59 ¹⁾
EPRA NDV	Mio. €	2.708,0	2.854,6
EPRA NDV je Aktie	€	27,71	29,21

¹⁾ Aufgrund eines Berechnungsfehlers angepasst

EPRA Net Reinstatement Value

Das Ziel der EPRA Net Reinstatement Value-Kennzahl ist es, den Wert des Nettovermögens auf einer langfristigen Basis hervorzuheben. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, von denen nicht erwartet wird, dass sie sich unter normalen Umständen herauskristallisieren, wie z. B. die Fair-Value-Bewegungen bei Finanzderivaten und latente Steuern auf Immobilienbewertungsüberschüsse,

sind daher ausgeschlossen. Da die Kennzahl auch widerspiegeln soll, was erforderlich wäre, um das Unternehmen auf der Grundlage seiner aktuellen Kapital- und Finanzierungsstruktur über die Investitionsmärkte nachzubilden, sollten damit verbundene Kosten wie Grunderwerbsteuern einbezogen werden.

EPRA Net Tangible Assets

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

EPRA Net Disposal Value

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

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 30.06.2024 bei 2.597,7 Mio. € (26,58 € je Aktie), gegenüber 2.724,5 Mio. € (27,88 € je Aktie) zum Jahresende 2023 – ein Rückgang von 4,7% (4,7% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 3.140,7 Mio. € und damit 4,3% unter dem Wert zum Jahresende 2023 (3.282,3 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 32,14 €, der 4,3% unter dem Niveau des EPRA NTA zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 33,59 € je Aktie liegt. Der Wert des Vergleichszeitpunkts (31.12.2023) wurde aufgrund eines Berechnungsfehlers angepasst.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien summierte sich zum Stichtag auf 97.716.389 Stück (31.12.2023: 97.716.389).

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

€ m	30.06.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	2.597,7	2.597,7	2.597,7	2.724,5	2.724,5	2.724,5
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV	2.597,7	2.597,7	2.597,7	2.724,5	2.724,5	2.724,5
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	2,8	2,8	1,9	2,8	2,8	2,0
iv) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	35,7	32,4	26,1	32,2	29,6	23,7
Verwässerter NAV zum Marktwert	2.636,2	2.632,9	2.625,8	2.759,5	2.756,8	2.750,1
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktgewinne von IP	577,2	577,0		583,7	590,5 ¹⁾	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-69,2	-69,2		-65,0	-65,0	
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden			82,2			104,5
xi) Erwerbsnebenkosten	261,1	0,0		252,9	0,0	
NAV	3.405,3	3.140,7	2.708,0	3.531,0	3.282,3¹⁾	2.854,6
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	97.716.389	97.716.389	97.716.389	97.716.389	97.716.389	97.716.389
NAV je Aktie in €	34,85	32,14	27,71	36,14	33,59¹⁾	29,21

¹⁾ Aufgrund eines Berechnungsfehlers angepasst

EPRA LOAN-TO-VALUE

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

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

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

EPRA LOAN-TO-VALUE

Mio. €	30.06.2024			31.12.2023		
	CAI	JV	Gesamt	CAI	JV	Gesamt
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	1.434,3	6,0	1.440,3	1.492,2	17,8	1.510,0
Anleihen	1.000,0	0,0	1.000,0	1.175,0	0,0	1.175,0
Verbindlichkeiten (netto)	32,2	18,0	50,1	44,4	16,9	61,3
Abzüglich:						
Liquide Mittel und Festgeldveranlagungen	464,5	27,2	491,7	789,8	45,6	835,5
Nettoverschuldung	2.001,9	-3,2	1.998,7	1.921,8	-11,0	1.910,9
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	12,5	0,0	12,5	13,4	0,0	13,4
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	4.497,6	0,0	4.497,6	4.743,4	0,0	4.743,4
Zu Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	189,1	77,1	266,3	82,8	68,8	151,6
In Bau befindliches Immobilien Vermögen	408,6	0,0	408,6	344,1	0,0	344,1
Immaterielle Vermögenswerte	1,3	0,0	1,3	1,6	0,0	1,6
Finanzielle Vermögenswerte	12,0	0,0	12,0	11,6	0,0	11,6
Immobilienvermögen gesamt	5.121,1	77,2	5.198,3	5.196,8	68,8	5.265,6
EPRA Loan to Value in %	39,09%	-4,18%	38,45%	36,98%	-15,94%	36,29%

EPRA RENDITEN

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

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

EPRA RENDITEN ¹⁾

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Ungarn	Polen	Serbien	Total
Bestandsimmobilien	276.700	2.161.266	472.200	380.400	503.500	36.600	3.830.666
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (brutto)	17.615	90.504	27.573	27.722	33.049	3.972	200.435
Direkte zurechenbare Kosten	-5.100	-11.639	-2.984	-12.404	-7.298	-501	-39.925
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	12.515	78.865	24.589	15.318	25.751	3.472	160.509
EPRA Net Initial Yield	4,5%	3,6%	5,2%	4,0%	5,1%	9,5%	4,2%
Mietincentives	190	4.010	211	-523	436	119	4.444
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	4,6%	3,8%	5,3%	3,9%	5,2%	9,8%	4,3%

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

	Vacancy ERV	Full Reversion ERV	EPRA Vacancy Rate
Deutschland	10,2	169,5	6,0%
Österreich	3,0	17,1	17,5%
Polen	3,9	32,6	12,1%
Tschechien	1,6	28,2	5,6%
Sonstige	8,1	32,7	24,7%
CEE	13,6	93,5	14,6%
Gesamt	26,8	280,1	9,6%

EPRA KOSTENQUOTEN

Die EPRA Kostenquoten zielen darauf ab, eine einheitliche Bezugsgröße zu schaffen, auf deren Grundlage Unternehmen weitere Informationen zu anfallenden Kosten bereitstellen können. Die EPRA Empfehlung enthält daher Vorschläge, wie die Unternehmen diese zusätzlichen Informationen bereitstellen können.

Die EPRA Kostenquoten zeigen die Kosteneffizienz der Gesellschaft und setzen dazu die Summe der anteiligen operativen und administrativen Aufwendungen des Immobilienvermögens – einmal inklusive und einmal exklusive direkter Leerstandskosten – ins Verhältnis zu den Bruttomieterlösen im Berichtszeitraum.

EPRA KOSTENQUOTEN

Mio. €	30.06.2024	30.06.2023
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	(23,3)	(22,6)
Abzüglich:		
Nutzungsrecht	(0,0)	(0,0)
EPRA Kosten inkl. direkter Leerstand (A)	(23,3)	(22,6)
Leerstandsaufwand	(4,3)	(4,5)
EPRA Kosten exkl. direkter Leerstand (B)	(19,0)	(18,1)
Bruttomieterlöse (C)	114,2	110,4
EPRA Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten)	20,4%	20,5%
EPRA Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten)	16,6%	16,4%

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

Strategische ESG-Fokusbereiche

Die Fokusbereiche spiegeln die strategische Ebene des ESG-Managements wider und definieren den Rahmen, innerhalb dessen CA Immo einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten kann. Die wesentlichsten Nachhaltigkeitsthemen von CA Immo sind:

- Umwelt: Klimawandel, Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Lieferkette
- Soziales: Mitarbeiter, End-Nutzer und Verbraucher
- Governance: Business Conduct

ESG-Ratings

Im Rahmen unseres ESG-Engagements lassen wir uns kontinuierlich von etablierten ESG-Ratingagenturen bewerten. Anfang 2024 wurden wir von Sustainalytics, einer führenden globalen ESG-Ratingagentur, mit dem ESG Industry Top Rated und ESG Regional Top Rated Siegel ausgezeichnet (9.4 negligible risk score, Real Estate Industry Ranking: 81 von 1030. Quelle: <https://www.sustainalytics.com/esg-rating/ca-immobilien-anlagen-ag/1008760400>).



Nachhaltigkeitszertifizierungen als objektiver Nachweis der Gebäudequalität

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

In Folge der Auszeichnung des von CA Immo entwickelten Frankfurter Büro- und Hotelhochhauses ONE mit DGNB Platin waren zum 30. Juni 2024 in Summe 37 CA Immo Büro- und ein Hotelgebäude nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, vier weitere Gebäude (zwei in Deutschland und je eines in Polen und Serbien)

befanden sich im Zertifizierungs- bzw. Refurbishmentprozess.

Nach Bilanzwert waren rund 75% (31.12.2023: 67%) des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios (alle Assetklassen) zertifiziert. Inkl. der Gebäude, die sich zum Stichtag im Zertifizierungs- bzw. Refurbishmentprozess befanden, machte der zertifizierte Bestand rund 84% (31.12.2023: 83%) am Gesamtportfolio aus.

Der Bilanzwert des zertifizierten Immobilienbestands (alle Assetklassen) lag zum 30. Juni 2024 bei rund 3.399 Mio. € (31.12.2023: 3.173 Mio. €), inkl. der Gebäude im Zertifizierungs- bzw. Refurbishmentprozess lag der Wert bei rund 3.801 Mio. € (31.12.2023: 3.937 Mio. €).

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN¹⁾

in Mio. €	Bestand gesamt	Bestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Bestand in %
Deutschland	2.843	2.112	74%
Österreich	261	27	10%
CEE	1.403	1.260	90%
Summe	4.507	3.399	75%

¹⁾ nach Bilanzwert, zertifiziert gemäß DGNB-, LEED- oder BREEAM-Standard.

Der **WELL-Gebäudestandard** gibt Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden in Gebäuden vor. Zum Stichtag verfügen fünf CA Immo Bürogebäude über eine WELL Core and Shell Zertifizierung in Gold bzw. in Platin.

Nachhaltigkeitszertifizierung für Neubauten

Seit 2011 werden alle von CA Immo für den eigenen, langfristigen Bestand entwickelten Büroimmobilien nach hohen Nachhaltigkeitsstandards (mindestens DGNB Gold oder LEED Gold) zertifiziert.

ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSSTANDARDS AKTUELLER BAUPROJEKTE

Stadt	Projekt	System	Kategorie
Berlin	Upbeat	WiredScore	Platin
Berlin	Upbeat	DGNB	Gold ¹⁾
Berlin	Upbeat	WELL	Gold ¹⁾

¹⁾ Im Zertifizierungsprozess

RISIKOBERICHT

WESENTLICHE RISIKEN

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

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Die Gewerbeimmobilienmärkte sind nach wie vor von einem weltweiten Wirtschaftsabschwung betroffen, der ursprünglich durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurde und sich durch die russische Invasion in der Ukraine, den Handelsstreit zwischen China und den Vereinigten Staaten und zuletzt durch das Wiederaufflammen des Nahostkonflikts verlängert, ausgeweitet und verstärkt hat. Die gesamte Gruppe könnte durch diese makroökonomischen Entwicklungen erheblich beeinträchtigt werden.

Auch aus Sicht der **Finanz- und Kapitalmärkte** waren im ersten Halbjahr 2024 die zuvor angeführten geopolitischen Spannungen das größte Risiko für die Weltwirtschaft. Ein weiteres Risiko stellt die nur langsam sinkende Inflation dar. Im Vergleich zu den Vorquartalen hat jedoch der Inflationsdruck nun auch im Euroraum deutlich nachgelassen, wengleich dieser langsamer zurückgeht als von Marktteilnehmern noch Ende 2023 prognostiziert und das mittelfristige EZB-Inflationsziel von 2% nach wie vor noch nicht erreicht ist. Das Zinsniveau in der EU wird daher mittelfristig voraussichtlich auf höherem Niveau verbleiben, wengleich die meisten Marktteilnehmer im Jahr 2024 seitens der EZB nach einem ersten Zinssenkungsschritt im Juni 2024 um 0,25 Prozentpunkte von zwei weiteren Zinssenkungsschritten ausgehen. Das durch die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen getriebene hohe Inflationsrisiko hat CA Immo bereits im Vorfeld abgemildert, indem nahezu alle Mietverträge an steigende Inflationsraten gekoppelt sind (inkl. Staffelmietverträge).

Alle Kernmärkte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach wie vor ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer im Vergleich zu den Jahren vor 2022 deutlich abge-

schwächten Transaktionsaktivität geprägt ist, insbesondere bei hochvolumigen Transaktionen im Bereich von über 50 Mio. €.

Sollten sich auch die **Vermietungsaktivitäten** deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2024 entwickeln werden. Dies ist insbesondere für Deutschland relevant, in dem der Großteil des Bestandsportfolios von CA Immo liegt und für das die Mehrheit der Ökonomen für 2024 eine äußerst schwache Entwicklung des BIP prognostizieren. Die letzten Quartale haben jedoch gezeigt, dass hochqualitative Produkte („Prime“ – Immobilien), deren Mietverträge einen hohen Inflationsschutz aufweisen, trotz des herausfordernden Marktumfeldes weiterhin eine höhere Investorennachfrage generieren und damit auch eine höhere Resilienz und Stabilität aufweisen.

In Bezug auf die **Immobilienentwicklung** stellen aktuell deutlich gestiegene Finanzierungskosten, gestiegene Baukosten sowie generelle Marktunsicherheiten und damit einhergehend eine Schmälerung des angestrebten Projektgewinns (Developer Profit) die größten Risiken dar. Das aktuell mit Abstand größte in Umsetzung befindliche Projekt upbeat (geplante Fertigstellung im Q1 2026) in Berlin weist eine 100%-Vorvermietung aus und wird hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert. Hinsichtlich des Risikos in Bezug auf Immobilienentwicklung ist abschließend festzuhalten, dass in den vergangenen Quartalen eine Vielzahl von Projekten erfolgreich fertiggestellt werden konnte – insbesondere der ONE in Frankfurt sowie jüngst mit Ende Q3 2023 das Hochhaus am Europaplatz in Berlin – wodurch dieses Risiko aufgrund der verkleinerten Entwicklungspipeline als deutlich verringert angesehen werden kann und CA Immo ihr Risikoprofil hinsichtlich dieses Aspekts insgesamt verbessert hat.

In Bezug auf das **Management von Gebäuden** hat sich seit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges das Bewusstsein für eine strategische Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern weiter verstärkt. Auch wenn die im Jahr 2022 sprunghaft angestiegenen Energiekosten mittlerweile zurückgegangen sind und nun wieder auf einem konstanten – jedoch im Vergleich zu historischen Zahlen sehr hohen Niveau – verharren und Unsicherheiten in Bezug auf die Versorgungssicherheit größtenteils abgeflaut sind, ist laut Experten weiterhin davon auszugehen, dass die Anforderungen an die

Energieeffizienz von Immobilien nochmals deutlich steigen werden. Abzuwarten bleibt allerdings, ob das Angebot an erneuerbaren Energietechnologien mit der nun sprunghaft angestiegenen Nachfrage kurz- und mittelfristig Schritt halten kann.

Die letzten Quartale waren weltweit auch von wachsenden **Klimarisiken bzw. Risiken durch Unwetterereignisse** geprägt. Experten gehen für 2024 von noch gravierenderen Naturereignissen und Unwetterschäden aus. CA Immo hat hierzu 2022 eine detaillierte, vorausschauende Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse nach RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathways) gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie durchgeführt und bereits angemessene Maßnahmen ergriffen. So wurde unter anderem für das gesamte Bestands- sowie Development-Portfolio ein umfassender, die Extremereignisse berücksichtigender Versicherungsschutz abgeschlossen.

Das Unternehmen verfügt aktuell über eine robuste Bilanz sowie ausreichend Liquidität. Es hat sich im vergangenen Jahr jedoch gezeigt, dass der Zugang zu Fremdkapital aufgrund der aktuellen Marktbedingungen erschwert und vor allem mit deutlich höheren Kosten im Vergleich zu den letzten Jahren verbunden bleibt. Zum einen führen Banken aus Risikoerwägungen eine erhöhte Sorgfaltsprüfung durch, zum anderen sind die Kapitalmärkte von höherer Volatilität und Unsicherheit geprägt, was sich insbesondere im Immobiliensektor in der Investorenerwartung von höheren Risikoprämien und einer damit eingeschränkten Verfügbarkeit von Kapital widerspiegelt.

Insgesamt sind die wesentlichen Risikoindikatoren der Gruppe über die letzten beiden Quartale unverändert. Die im Risikobericht zum 31. Dezember 2023 getroffenen Aussagen treffen also weitestgehend weiterhin zu.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023	2. Quartal 2024	2. Quartal 2023
Mieterlöse	121.407	118.165	57.399	56.425
Weiterverrechnete Betriebskosten	28.984	27.458	14.102	12.953
Betriebskostenaufwand	-34.201	-32.195	-16.654	-14.553
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-18.071	-17.850	-4.902	-5.649
Nettomietergebnis	98.118	95.577	49.945	49.176
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-946	-765	-622	-296
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	1.875	110.116	0	109.993
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-2.237	-18.947	-41	-18.968
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	-362	91.169	-41	91.024
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.370	21.100	2.379	-1.088
Erlöse aus Dienstleistungen	1.077	1.855	359	999
Indirekte Aufwendungen	-22.756	-24.543	-11.508	-11.785
Sonstige betriebliche Erträge	46	177	25	35
EBITDA	77.547	184.571	40.537	128.066
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-1.687	-2.092	-895	-1.055
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	513	-1.116	549	-1.120
Abschreibungen und Wertänderungen	-1.174	-3.208	-347	-2.175
Neubewertungsgewinn	18.782	53.706	14.117	47.149
Neubewertungsverlust	-137.881	-200.259	-124.974	-191.314
Ergebnis aus Neubewertung	-119.099	-146.553	-110.857	-144.166
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	7.396	3.093	5.573	3.106
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-35.330	37.903	-65.093	-15.169
Finanzierungsaufwand	-26.720	-26.248	-12.682	-12.831
Kursdifferenzen	-485	-1.787	-108	-1.413
Ergebnis aus Derivaten	6.769	-4.337	1.565	2.350
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	3.991	3.829	2.659	3.248
Finanzergebnis	-16.445	-28.543	-8.565	-8.646
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-51.775	9.360	-73.658	-23.814
Tatsächliche Ertragsteuer	-4.164	-32.544	-3.229	-26.447
Latente Steuern	6.755	36.726	11.686	32.979
Ertragsteuern	2.591	4.182	8.458	6.531
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-49.184	13.542	-65.201	-17.283
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	50	0	0	0
Ergebnis der Periode	-49.135	13.542	-65.201	-17.283
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	-8	-1	-9
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-49.135	13.550	-65.200	-17.274
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	€-0,50	€0,14	€-0,67	€-0,17
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€-0,50	€0,14	€-0,67	€-0,17
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023	2. Quartal 2024	2. Quartal 2023
Ergebnis der Periode	-49.135	13.542	-65.201	-17.283
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	1.292	-2.568	-184	-175
Währungsdifferenzen	-17	83	7	40
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-412	820	59	56
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	863	-1.665	-118	-80
Neubewertung IAS 19	-414	-204	-414	-204
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	132	65	132	65
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-282	-139	-282	-139
Sonstiges Ergebnis der Periode	581	-1.804	-400	-218
Gesamtergebnis der Periode	-48.554	11.738	-65.601	-17.501
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	-8	-1	-9
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-48.555	11.746	-65.601	-17.492

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.06.2024	31.12.2023
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	4.497.551	4.743.374
Immobilienvermögen in Entwicklung	408.630	344.090
Selbst genutzte Immobilien	9.722	10.530
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.068	5.054
Immaterielle Vermögenswerte	1.295	1.570
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	55.405	48.009
Übrige Vermögenswerte	106.805	102.294
Aktive latente Steuern	2.057	5.395
Langfristiges Vermögen	5.086.534	5.260.316
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	87,5%	84,5%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	173.031	80.454
Zum Handel bestimmte Immobilien	17.660	18.442
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	106.301	105.175
Ertragsteuerforderungen	16.947	18.876
Festgeld	75.042	75.063
Liquide Mittel	337.958	663.495
Kurzfristiges Vermögen	726.940	961.504
Summe Vermögen	5.813.474	6.221.820
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	774.229	774.229
Kapitalrücklagen	933.384	933.384
Sonstige Rücklagen	16.532	15.952
Einbehaltene Ergebnisse	873.584	1.000.893
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.597.730	2.724.458
Nicht beherrschende Anteile	99	98
Eigenkapital	2.597.829	2.724.556
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	44,7%	43,8%
Rückstellungen	26.613	21.121
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.269.092	2.297.623
Sonstige Verbindlichkeiten	34.691	32.768
Passive latente Steuern	576.373	586.184
Langfristige Schulden	2.906.770	2.937.696
Ertragsteuerverbindlichkeiten	40.934	57.802
Rückstellungen	67.457	75.520
Verzinsliche Verbindlichkeiten	164.724	372.457
Sonstige Verbindlichkeiten	35.759	43.717
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	10.071
Kurzfristige Schulden	308.874	559.567
Summe Eigenkapital und Schulden	5.813.474	6.221.820

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-51.775	9.360
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	50	0
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	110.220	143.128
Abschreibungen und Wertänderungen	1.174	3.208
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-2.412	-21.153
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	22.729	22.420
Kursdifferenzen	485	1.787
Ergebnis aus Derivaten	-6.769	4.337
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-7.396	-3.093
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-8.476	-6.150
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-4.035	-73
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	1.966	760
Cashflow aus dem Ergebnis	55.760	154.530
Veränderung zum Handel bestimmte Immobilien	1.201	65.871
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-3.034	-60.871
Veränderung Rückstellungen	-4	-3.630
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-2.585	2.092
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-4.422	3.462
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	51.338	157.992
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-56.270	-58.713
Erwerb von Gesellschaften	192	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-323	-908
Veranlagung Festgeld	0	-200.000
Rückzahlung Festgeldveranlagung	0	75.000
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	26.364	296.323
Veräußerung aufgegebenen Geschäftsbereich	3.723	-33
Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	-1	42.877
Abfluss der liquiden Mittel bei Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	-8.265	-3.151
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-300	-300
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-300	-300
Rückzahlung von an sonstige gewährte Darlehen	240	160
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-10.369	-557
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-2.013	-3.343
Gezahlte Negativzinsen	0	-178
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	3.480	1.156
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-43.840	148.033

Tsd. €	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	14.854	9.823
Tilgung von Anleihen	-175.000	-116.621
Erwerb von eigenen Anteilen	0	-44.022
Ausschüttung an Aktionäre	-78.173	-98.367
Einzahlung durch Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	0	1
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	-51	0
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	-241	27.569
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-73.672	-57.526
Übrige gezahlte Zinsen	-29.651	-29.849
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-341.933	-308.993
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-334.436	-2.968
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	663.565	749.071
Fremdwährungskursänderungen	-172	647
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	9.032	4.937
Fonds der liquiden Mittel 30.6.	337.988	751.688
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-31	-114
Liquide Mittel 30.6. (Bilanz)	337.958	751.574

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

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt im 1. Halbjahr 2024 -35.699 Tsd. € (1. Halbjahr 2023: -33.265 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Halbjahr 2024 -18.845 Tsd. € (1. Halbjahr 2023: -6.707 Tsd. €).

In 2023 beinhaltet die Position Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 135,5 Mio. €, die im Zusammenhang mit den Grundstückstransaktionen in Berlin standen.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2023	774.229	1.113.437	-128.357
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2023	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-43.298
Stand am 30.6.2023	774.229	1.113.437	-171.655
Stand am 1.1.2024	774.229	1.113.437	-180.053
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2024	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Stand am 30.6.2024	774.229	1.113.437	-180.053

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.573.514	26.316	-730	3.358.409	114	3.358.523
0	-1.748	0	-1.748	0	-1.748
0	0	83	83	0	83
0	0	-139	-139	0	-139
13.550	0	0	13.550	-8	13.542
13.550	-1.748	-56	11.746	-8	11.738
-98.367	0	0	-98.367	0	-98.367
365	0	-365	0	0	0
0	0	0	0	1	1
0	0	0	-43.298	0	-43.298
1.489.061	24.568	-1.151	3.228.490	107	3.228.597
1.000.893	17.723	-1.771	2.724.458	98	2.724.556
0	880	0	880	0	880
0	0	-17	-17	0	-17
0	0	-282	-282	0	-282
-49.135	0	0	-49.135	1	-49.135
-49.135	880	-299	-48.555	1	-48.554
-78.173	0	0	-78.173	0	-78.173
873.584	18.602	-2.070	2.597.730	99	2.597.829

OPERATIVE SEGMENTE

Tsd. €			Deutschland	Österreich
1. Halbjahr 2024	Bestand	Sonstige Immobilien	Summe	Bestand
Mieterlöse	66.899	1.289	68.188	10.531
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	243	11	254	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	10.090	61	10.152	2.857
Betriebskostenaufwand	-11.555	-341	-11.896	-3.520
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-7.048	-181	-7.229	-1.799
Nettomietergebnis	58.629	839	59.468	8.068
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-1.074	-1.074	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	3.506	3.506	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	-48	2.369	2.322	-248
Erlöse aus Dienstleistungen	711	4.606	5.317	0
Indirekte Aufwendungen	-5.049	-6.026	-11.075	-345
Sonstige betriebliche Erträge	43	1.548	1.591	2
EBITDA	54.286	5.769	60.055	7.478
Abschreibungen und Wertänderungen	-72	10.186	10.114	-1
Ergebnis aus Neubewertung	-56.809	-21.645	-78.454	-7.334
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-2.596	-5.689	-8.285	142

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Immobilienhandel	0	2.052	2.052	0
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	52	2.607	2.659	28.630
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	52	4.659	4.711	28.630
Weiterverrechnete Betriebskosten	10.090	61	10.152	2.857
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	4.210	4.210	0
Erlöse aus Dienstleistungen	711	4.606	5.317	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	10.801	8.878	19.679	2.857
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	10.853	13.537	24.390	31.487

30.06.2024

Immobilienvermögen ¹⁾	2.919.655	577.872	3.497.527	312.500
Sonstiges Vermögen	546.478	672.186	1.218.664	34.467
Aktive latente Steuern	98	85	184	0
Segmentvermögen	3.466.231	1.250.143	4.716.374	346.967
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.477.927	397.190	1.875.117	87.561
Sonstige Verbindlichkeiten	42.591	176.008	218.599	6.540
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	497.709	83.547	581.256	21.981
Schulden	2.018.227	656.745	2.674.973	116.082
Eigenkapital	1.448.004	593.398	2.041.401	230.885
Investitionen ²⁾	12.262	36.900	49.162	1.290

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 1.592 Tsd. € (31.12.2023: 15.884 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

	Osteuropa Kernregionen Bestand	Osteuropa übrige Regionen Bestand	Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsolidierung	Summe
	29.661	13.856	122.236	0	-829	121.407
	0	0	254	0	-254	0
	10.477	5.498	28.983	0	0	28.984
	-11.809	-7.135	-34.360	0	160	-34.201
	-3.810	-4.815	-17.654	0	-417	-18.071
	24.518	7.404	99.458	0	-1.340	98.118
	0	0	-1.074	0	128	-946
	0	0	3.506	0	-3.869	-362
	0	0	2.074	0	296	2.370
	139	0	5.456	3.340	-7.719	1.077
	-4.257	-1.926	-17.603	-15.349	10.196	-22.756
	8	14	1.616	137	-1.706	46
	20.408	5.492	93.433	-11.872	-4.014	77.547
	-54	-13	10.045	-280	-10.940	-1.174
	-13.596	-19.714	-119.099	0	0	-119.099
	0	0	0	0	7.396	7.396
	6.757	-14.235	-15.621	-12.152	-7.558	-35.330

	0	0	2.052	0	-177	1.875
	0	0	31.289	0	0	31.289
	0	0	33.341	0	-177	33.164
	10.477	5.498	28.983	0	0	28.984
	0	0	4.210	0	-4.210	0
	139	0	5.456	3.340	-7.719	1.077
	10.616	5.498	38.649	3.340	-11.929	30.061
	10.616	5.498	71.990	3.340	-12.106	63.225

	994.535	409.191	5.213.753	335	-131.924	5.082.164
	73.109	37.710	1.363.950	553.675	-1.188.372	729.253
	1.854	20	2.058	16.515	-16.515	2.057
	1.069.498	446.922	6.579.760	570.524	-1.336.811	5.813.474
	394.007	147.996	2.504.681	1.064.702	-1.135.566	2.433.817
	25.642	19.460	270.241	16.160	-121.880	164.520
	30.331	9.063	642.632	858	-26.182	617.308
	449.980	176.520	3.417.554	1.081.719	-1.283.628	3.215.644
	619.518	270.402	3.162.207	-511.195	-53.183	2.597.829
	7.361	8.818	66.631	165	-1.079	65.717

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

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

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

31.12.2023

Immobilienvermögen ¹⁾	2.212.346	1.298.377	3.510.723	346.768
Sonstiges Vermögen	433.954	789.707	1.223.661	84.153
Aktive latente Steuern	1.501	108	1.609	0
Segmentvermögen	2.647.801	2.088.192	4.735.993	430.921
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.011.706	738.424	1.750.130	89.314
Sonstige Verbindlichkeiten	24.510	231.474	255.984	17.168
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	385.638	221.342	606.980	27.363
Schulden	1.421.854	1.191.240	2.613.094	133.845
Eigenkapital	1.225.947	896.952	2.122.899	297.076
Investitionen ²⁾	9.963	119.521	129.484	2.483

	Osteuropa Kernregionen Bestand	Osteuropa übrige Regionen Bestand	Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsolidierung	Summe
	30.653	16.822	119.191	0	-1.026	118.165
	0	0	422	0	-422	0
	9.969	4.876	27.458	0	0	27.458
	-10.848	-6.776	-32.329	0	134	-32.195
	-2.159	-4.720	-17.657	0	-194	-17.850
	27.615	10.203	97.085	0	-1.508	95.577
	0	0	-852	0	87	-765
	0	0	106.085	0	-14.916	91.169
	-56	-1.351	19.882	0	1.218	21.100
	99	0	3.955	4.653	-6.753	1.855
	-3.568	-2.034	-18.331	-12.666	6.454	-24.543
	7	21	109	85	-17	177
	24.098	6.839	207.932	-7.928	-15.434	184.571
	-148	-26	-8.284	-303	5.379	-3.208
	-6.442	-10.269	-146.553	0	0	-146.553
	0	0	0	0	3.093	3.093
	17.508	-3.456	53.096	-8.231	-6.962	37.903
	0	0	125.281	0	-15.288	109.993
	0	69.177	195.701	0	0	195.701
	0	69.177	320.982	0	-15.288	305.694
	9.969	4.876	27.458	0	0	27.458
	0	0	8.507	0	-8.384	123
	99	0	3.955	4.653	-6.753	1.855
	10.069	4.876	39.920	4.653	-15.137	29.436
	10.069	74.053	360.902	4.653	-30.425	335.130
	1.000.635	420.796	5.278.921	401	-120.279	5.159.044
	79.290	48.455	1.435.559	776.814	-1.154.992	1.057.381
	3.773	20	5.402	20.570	-20.578	5.395
	1.083.698	469.271	6.719.883	797.786	-1.295.849	6.221.820
	427.424	144.926	2.411.793	1.327.497	-1.069.210	2.670.080
	28.785	18.981	320.919	15.087	-152.809	183.197
	27.684	12.909	674.936	882	-31.832	643.986
	483.893	176.816	3.407.648	1.343.465	-1.253.850	3.497.263
	599.805	292.455	3.312.235	-545.680	-41.999	2.724.556
	18.380	12.162	162.510	595	-14.212	148.893

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 30.6.2024 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2023 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 30.6.2024 (jedoch ohne den in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, unterzogen.

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

ÄNDERUNG VON RECHNUNGSLEGUNGS- BZW. BERECHNUNGSMETHODEN UND AUSWEISKORREKTUR

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.6.2024 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 1.1.2024 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2024 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Anhangangaben zu Supplier Finance Arrangements	1.1.2024 ¹⁾
Änderungen an IAS 1	- Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig - Langfristige Schulden mit Covenants	1.1.2024 ¹⁾
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einer Sale und Leaseback-Transaktion	1.1.2024 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 Konzernzwischenabschluss.

Aufgegebener Geschäftsbereich

Am 22.11.2022 hat die CA Immo Gruppe den Verkauf des rumänischen Portfolios unterschrieben und abgeschlossen. Das rumänische Portfolio stellte einen geografischen Geschäftsbereich dar und wurde daher als aufgebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 seit 2022 dargestellt.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Nettomietergebnis	0	0
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	48	0
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	2	0
Ergebnis aus Verkauf von zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	50	0
EBITDA	50	0
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	50	0
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	50	0
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,00	0,00

Die Konzerngeldflussrechnung im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich betrifft in 2024 im Wesentlichen die erhaltene Zahlung für die offene Kaufpreisforderung und stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Tsd. €	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.723	-33
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Netto - Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	3.723	-33

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Mit 31.1.2024 hat die CA Immo Gruppe die deutsche Baudienstleistungsgesellschaft omniCon, eine 100%ige Tochtergesellschaft, verkauft (am 31.12.2023 als Veräußerungsgruppe dargestellt). Der Veräußerungspreis betrug 1 € und wurde zur Gänze bezahlt.

Tsd. €	Gesamt
Sonstige Aktiva	1.345
Liquide Mittel	8.265
Aktive latente Steuern	8
Rückstellungen	-7.225
Sonstiges Verbindlichkeiten	-2.031
Verzinsliche Verbindlichkeiten	-1.504
Nettoveränderung vor Forderungen verbundene Unternehmen	-1.142
Forderungen verbundene Unternehmen	1.142
Nettoveränderung	0

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Makroökonomisches Umfeld und klimabezogene Sachverhalte

Das 1. Halbjahr 2024 war in Europa im Vergleich zu den letzten beiden Jahren weniger stark durch erhöhte Inflationsraten, weiterhin jedoch von geopolitischen Risiken geprägt. Die geopolitischen Risiken bleiben durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen Russland sowie weiterer weltweiter Brennpunkte im Nahen Osten oder zwischen China und Taiwan weiter hoch. Die Inflationsraten zeigten sich in Europa seit dem Ende des dritten Quartals 2022 rückläufig. Seit Ende des Jahres 2023 bewegten sich diese im Schnitt unter 3%. Am 6.6.2024 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) daher nach zehn vorherigen Erhöhungen ihre Leitzinssätze erstmals wieder um jeweils 0,25 Prozentpunkte. Bei der Folgesitzung des EZB-Rat am 18.7.2024 erfolgte keine weitere Leitzinsanpassung. Der weltweite Inflationsdruck der letzten Quartale, der dadurch bedingte starke Zinsanstieg sowie die Verschärfung der Finanzierungskonditionen belasten jedoch weiterhin die Rahmenbedingungen für den Immobiliensektor. Die steigenden Renditen und höheren Finanzierungskosten spiegelten sich im Jahr 2023 sowie auch im Jahr 2024 in der Bewertung der Immobilien wider. Der Zugang zu Fremdkapital bleibt aufgrund der aktuellen Marktbedingungen vorerst erschwert und ist vor allem mit deutlich höheren Kosten im Vergleich zu den letzten Jahren verbunden. Der Markt für Unternehmensanleihen zeigte im ersten Halbjahr 2024 jedoch starke Erholungseffekte, welche sich auch im Emissionsvolumen von Immobilienunternehmen widerspiegelte. Weiters wirken sich die veränderten Rahmenbedingungen für Immobilienunternehmen weiterhin auf die Immobilientransaktionsmärkte sowie die Bewertung des Unternehmens am Kapitalmarkt aus.

Zu den Auswirkungen von klimabezogenen Sachverhalten verweisen wir auf die Darstellung im Konzernabschluss 2023. Im 1. Halbjahr 2024 gab es keine wesentlichen Veränderungen.

Going concern

Das durch die Immobilienbewertungsverluste getriebene negative Konzernergebnis für das erste Halbjahr 2024 hat aus aktueller Sicht keinen wesentlichen Einfluss auf die Unternehmensfortführung der CA Immo Gruppe. Der Konzernzwischenabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo Gruppe in der Lage ist, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität (einschließlich Festgeldveranlagungen) sowie eine zum Stichtag ungenutzte Kreditlinie iHv 300 Mio. € zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit. Darüber hinaus bestehen noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die finanzierenden Banken sukzessive valuiert werden. Die Auswirkungen der geopolitischen Entwicklungen sowie die Entwicklungen auf den Aktien- und Finanzmärkten auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

Gewinn- und Verlustrechnung

Im 1. Halbjahr 2023 bezog sich das Ergebnis aus Immobilienhandel im Wesentlichen auf ein verkaufte Grundstück in Deutschland.

Das Neubewertungsergebnis im 1. Halbjahr 2024 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von 18.782 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland in Höhe von 11.531 Tsd. €) und Abwertungen in Höhe von -137.881 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland in Höhe von -89.985 Tsd. €).

Das Ergebnis aus Derivaten setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	6.627	-4.464
Ineffektivität von Zinsswaps	142	127
Ergebnis aus Derivaten	6.769	-4.337

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-5.483	-35.692
Ertragsteuer (Vorjahre)	1.319	3.148
Tatsächliche Ertragsteuer	-4.164	-32.544
Veränderung der latenten Steuern	6.755	36.726
Ertragsteuern	2.591	4.182

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von -4.151 Tsd. € (1. Halbjahr 2023: -27.068 Tsd. €) Deutschland. Die Ertragsteuern (Vorjahre) resultieren im Wesentlichen aus Deutschland und betreffen Feststellungen aus Betriebsprüfungen.

Ergebnis je Aktie

		1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	97.716.389	98.759.074
Konzernergebnis, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Tsd. €	-49.135	13.550
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	€	-0,50	0,14

		1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	97.716.389	98.759.074
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Tsd. €	-49.185	13.550
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€	-0,50	0,14

		1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	97.716.389	98.759.074
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	Tsd. €	50	0
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€	0,00	0,00

Bilanz

Zum Stichtag 30.6.2024 erfolgten unterjährig für 95 Liegenschaften, davon 6 in Österreich, 65 in Deutschland und 24 in Osteuropa, externe Bewertungen (dies entspricht rund 98% des Marktwertes des Immobilienvermögens unter Berücksichtigung einer 100%-Sicht wie in der 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 abflachender Renditeanstieg beobachtet. Für ältere Bestandsobjekte wird ein Wertrückgang, insbesondere bei benötigten Refurbishments, registriert. Eine leichte Reduzierung der Finanzierungskosten wurde bei den Bewertungen für Projektentwicklungen berücksichtigt. Weitere positive Effekte gab es insbesondere durch objektspezifische Veränderungen, wie z.B. Mietvertragsabschlüsse bzw. Projektfortschritte.

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

Die teilweise steigenden Renditen spiegeln sich mit einem negativen Effekt in der Bewertung der Immobilien wider, der partiell durch gestiegene Mieten kompensiert wird.

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

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

Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 5% bis 15% des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2023: 6% bis 15%). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Risiken der Bestandsphase (nach Fertigstellung) werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Netto-Anfangsrenditen in Höhe von 3,3% bis 4,5% (31.12.2023: 3,25% bis 4,5%) sowie Finanzierungzinssätzen in Höhe von 4,75% bis 5,75% (31.12.2023: 5% bis 6%) berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der DCF-Methode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichsten Inputfaktoren für die Bewertung von Bestandsimmobilien und Liegenschaften in Entwicklung (die Zuordnung der Immobilien zu den einzelnen Klassen erfolgt anhand der Hauptnutzungsart). Die Tabellen zeigen für die Immobilien je Klasse die Werte Minimum und Maximum für Miete und Yield / Zinssatz sowie die nach Fläche gewichteten Mittelwerte für Miete und Leerstand sowie nach dem Ertragspotenzial gewichtete Yield / Zinssatz und die in Jahren ermittelte durchschnittliche Restmietzeit.

Zur aussagefähigeren Darstellung wird ab 2024 der beizulegende Zeitwert der selbst genutzten Immobilien nicht mehr in den Inputfaktoren und Spiegeln nach Klassen berücksichtigt. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. Zusätzlich wurden die Klassen Hotel Deutschland und Sonstige Deutschland in einer Klasse Hotel und Sonstige Deutschland sowie die Klassen Geschäft Österreich und Sonstige Österreich in einer Klasse Geschäft und Sonstige Österreich zusammengefasst.

Die mit dem Vermögenswert verbundenen Nachhaltigkeits- und ESG-Risiken, wie auch andere Immobilienmerkmale, werden implizit in den angewandten Bewertungsannahmen berücksichtigt.

Ein expliziter Ansatz hat sich bisher als schwierig erwiesen. Zum einen ist die Grundlage für den Vergleich nachhaltiger Merkmale nicht standardisiert und zum anderen kann der Markt den Wert, der den einzelnen Nachhaltigkeits- und ESG Kriterien in einer bestimmten Transaktion zugeschrieben wird, nicht eindeutig quantifizieren.

Klassifizierung Bestandsimmobilien Bewertungsverfahren DCF	Beizulegender Zeitwert 30.06.2024 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 angepasst** Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 30.06.2024	Bandbreite 31.12.2023
Büro Deutschland*	2.690.865	2.778.934	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	13,65 / 39,62 / 24,98	11,09 / 39,62 / 24,18
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	17,81 / 36,73 / 27,91	17,81 / 36,20 / 28,81
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,48	7,29
			durchschn. Leerstandsrate in %	7,22	9,60
			Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 7,20 / 5,95	5,00 / 7,25 / 5,87
			Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	4,20 / 5,80 / 4,78	4,20 / 5,75 / 4,71
			Büro Österreich	165.300	220.800
Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	11,03 / 14,50 / 12,03	11,00 / 15,98 / 12,59			
durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,29	5,13			
durchschn. Leerstandsrate in %	14,34	21,59			
Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	6,65 / 8,85 / 8,11	6,15 / 8,75 / 7,66			
Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	5,15 / 7,40 / 6,45	4,75 / 7,25 / 6,02			
Büro Osteuropa*	1.403.236	1.420.941			
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	13,45 / 23,24 / 16,12	12,96 / 23,37 / 15,91
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,64	3,46
			durchschn. Leerstandsrate in %	16,51	16,96
			Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	7,45 / 11,65 / 9,17	7,40 / 11,80 / 9,34
			Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	5,50 / 8,70 / 6,79	5,35 / 8,75 / 6,74
			Büro Gesamt	4.259.401	4.420.674

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 65 Tsd. € (31.12.2023: 134 Tsd. €) bzw. die Klasse „Büro Osteuropa“ in Höhe von 37.736 Tsd. € (31.12.2023: 37.541 Tsd. €).

** Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthielt in Vorjahr auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien (31.12.2023: 6.200 Tsd. €).

Klassifizierung Bestandsimmobilien Bewertungsverfahren DCF	Beizulegender Zeitwert 30.06.2024	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 angepasst	Inputfaktoren	Bandbreite 30.06.2024	Bandbreite 31.12.2023 angepasst
Hotel und Sonstige Deutschland	143.050	224.900	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	4,33 / 17,17 / 10,43	4,18 / 17,17 / 10,89
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	4,00 / 14,84 / 9,10	4,00 / 15,82 / 10,60
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	9,26	9,69
			durchschn. Leerstandsrate in %	10,38	8,57
			Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	5,87 / 8,00 / 7,47	6,13 / 8,00 / 7,13
			Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 6,85 / 5,82	4,45 / 6,60 / 5,41
Geschäft und Sonstige Österreich	95.100	97.800	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	13,86 / 14,20 / 13,88	13,41 / 13,55 / 13,42
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	9,87 / 12,84 / 12,60	9,85 / 12,88 / 12,63
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,78	4,17
			durchschn. Leerstandsrate in %	7,63	7,17
			Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	6,85 / 9,85 / 7,70	6,75 / 9,65 / 7,57
			Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	5,35 / 8,45 / 6,23	5,25 / 8,25 / 6,09
Sonstiges Gesamt	238.150	322.700			

Klassifizierung Entwicklungs- immobilien in Realisierung und in Planung Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Beizulegender Zeitwert 30.06.2024 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 Tsd. €	Inputfaktoren*	Bandbreite 30.06.2024	Bandbreite 31.12.2023
Büro Deutschland	236.800	169.300	Soll-Miete €/m ² p. M. Min/Max	37,05 / 41,67	37,05 / 37,05
			Baukosten €/m ² Min/Max	3.467 / 4.180	4.123 / 4.123
			Nebenkosten in % von Baukosten Min/Max	23,60 / 25,10	22,90 / 22,90
Development Gesamt	236.800	169.300			

* Die Inputfaktoren beziehen sich lediglich auf die Entwicklungsimmobilien in Realisierung

Für Grundstücksreserven, auf welchen keine aktiven Entwicklungen in naher Zukunft zu erwarten sind, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 30.06.2024 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 30.06.2024	Bandbreite 31.12.2023
Bewertungsverfahren Vergleichswert bzw. Residualwertverfahren					
Grundstücksreserven Deutschland	171.340	174.300	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	169,46 / 22.194,82	2,13 / 22.811,34
Grundstücksreserven Osteuropa	490	490	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	97,59	97,59
Grundstücksreserven Gesamt	171.830	174.790			

Spiegel nach Klassen

Die folgenden Tabellen stellen die Entwicklung der einzelnen Klassen dar, die in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Level 3 zuzuordnen sind:

Tsd. €	Büro Deutschland angepasst	Büro Österreich	Büro Osteuropa
Stand 1.1.2023	2.855.842	272.200	1.515.471
Zugänge	32.107	1.930	29.571
Abgänge	-17.580	0	-34.629
Bewertung	-318.100	-25.381	-88.220
Umgliederung IFRS 5	0	-28.168	0
Umgliederung zwischen Klassen	217.625	0	0
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	9.040	219	-1.252
Stand 31.12.2023 = 1.1.2024	2.778.934	220.800	1.420.941
Zugänge	12.231	1.195	15.476
Bewertung	-57.404	-4.675	-33.310
Umgliederung IFRS 5	0	-52.100	0
Umgliederung zwischen Klassen	-51.700	0	0
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	8.805	80	130
Stand 30.06.2024	2.690.865	165.300	1.403.236

Tsd. €	Hotel und Sonstige Deutschland angepasst	Geschäft und Sonstige Österreich angepasst	Summe Klassen
Stand 1.1.2023	217.380	104.900	4.965.793
Zugänge	1.555	554	65.716
Abgänge	0	0	-52.210
Bewertung	-24.896	-7.642	-464.239
Umgliederung IFRS 5	0	0	-28.168
Umgliederung zwischen Klassen	30.960	0	248.585
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	-98	-12	7.897
Stand 31.12.2023 = 1.1.2024	224.900	97.800	4.743.374
Zugänge	22	-32	28.892
Bewertung	595	-2.659	-97.454
Umgliederung IFRS 5	-82.400	0	-134.500
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	-51.700
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	-67	-9	8.938
Stand 30.06.2024	143.050	95.100	4.497.551

Tsd. €	Development in Bau Deutschland	Development in Planung Deutschland	Grundstücks- reserven Deutschland	Grundstücks- reserven Osteuropa	Summe Klassen
Stand 1.1.2023	321.400	95.930	178.812	490	596.632
Zugänge	58.442	15.373	4.562	0	78.377
Bewertung	-38.157	-13.463	-16.274	0	-67.894
Umgliederung IFRS 5	0	0	-14.440	0	-14.440
Umgliederung zwischen Klassen	-224.885	-45.340	21.640	0	-248.585
Stand 31.12.2023 = 1.1.2024	116.800	52.500	174.300	490	344.090
Zugänge	33.251	1.221	342	0	34.815
Bewertung	-10.151	-8.521	-2.912	0	-21.585
Umgliederung IFRS 5	0	0	-390	0	-390
Umgliederung zwischen Klassen	39.500	12.200	0	0	51.700
Stand 30.06.2024	179.400	57.400	171.340	490	408.630

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

30.6.2024					
Tsd. €					
	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Büro Deutschland					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+ 50 bp
-10%	140.500	-30.200	-182.900	-319.500	-442.700
-5%	245.900	67.800	-91.500	-234.200	-362.300
0%	351.000	165.200	0	-148.500	-282.000
+5%	455.600	262.900	91.400	-62.700	-201.500
+10%	560.500	360.900	182.900	22.400	-121.300

31.12.2023					
Tsd. €					
	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Büro Deutschland					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+ 50 bp
-10%	145.100	-32.300	-190.300	-332.100	-459.800
-5%	254.400	69.000	-95.200	-243.200	-376.000
0%	363.400	171.100	0	-154.000	-292.300
+5%	473.300	272.800	94.900	-65.000	-208.700
+10%	582.400	374.800	189.900	23.900	-125.200

30.6.2024					
Tsd. €					
	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Büro Österreich					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+ 50 bp
-10%	0	-7.200	-13.800	-20.000	-25.700
-5%	7.600	0	-6.900	-13.400	-19.400
0%	15.500	7.400	0	-6.800	-13.100
+5%	23.100	14.600	6.900	-300	-6.900
+10%	30.700	21.800	13.600	6.300	-500

31.12.2023						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Tsd. €						
Büro Österreich	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+ 50 bp	
Änderung der Marktmiete um						
-10%	1.300	-9.400	-19.000	-28.000	-36.100	
-5%	12.000	800	-9.600	-18.800	-27.500	
0%	22.800	11.100	0	-9.600	-18.700	
+5%	33.600	21.200	9.800	-600	-10.000	
+10%	44.500	31.300	19.400	8.700	-1.500	

30.6.2024						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Tsd. €						
Büro Osteuropa	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp	
Änderung der Marktmiete um						
-10%	-11.500	-68.500	-119.700	-167.700	-212.500	
-5%	54.300	-5.200	-60.200	-110.400	-157.000	
0%	120.300	57.400	0	-53.000	-102.400	
+5%	185.900	120.400	60.000	4.300	-47.500	
+10%	252.000	183.000	120.000	61.800	7.800	

31.12.2023						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Tsd. €						
Büro Osteuropa	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+ 50 bp	
Änderung der Marktmiete um						
-10%	-10.800	-69.100	-122.800	-172.400	-218.200	
-5%	56.900	-4.400	-61.500	-113.600	-161.700	
0%	124.400	59.500	0	-55.000	-105.900	
+5%	191.800	124.100	61.100	4.200	-49.500	
+10%	259.900	188.500	122.700	62.500	7.200	

30.6.2024					
Tsd. €					
	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Hotel und sonstige Deutschland					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	6.950	510	-5.300	-10.590	-15.450
-5%	9.850	3.210	-2.600	-7.990	-13.050
0%	12.750	6.210	0	-5.590	-10.750
+5%	15.750	8.910	2.800	-2.990	-8.350
+10%	18.750	11.710	5.300	-490	-5.750

31.12.2023					
Tsd. €					
angepasst					
	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Hotel und sonstige Deutschland					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	11.030	-300	-10.300	-19.760	-28.090
-5%	17.030	5.500	-5.100	-14.560	-23.490
0%	23.130	11.100	0	-9.760	-18.790
+5%	29.230	16.700	5.400	-4.860	-14.090
+10%	35.530	22.400	10.900	240	-9.690

30.6.2024					
Tsd. €					
	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Geschäft und sonstige Österreich					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	-200	-4.600	-8.700	-12.300	-15.700
-5%	4.600	-100	-4.300	-8.300	-11.800
0%	9.400	4.600	0	-4.100	-7.900
+5%	14.200	9.000	4.300	0	-4.000
+10%	19.000	13.600	8.600	4.100	-100

31.12.2023					
Tsd. €					
angepasst					
	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Geschäft und sonstige Österreich	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
Änderung der Marktmiete um					
-10%	300	-4.200	-8.500	-12.400	-15.800
-5%	5.300	200	-4.100	-8.300	-12.000
0%	9.900	4.800	0	-4.200	-8.100
+5%	14.800	9.400	4.400	0	-4.300
+10%	19.600	13.900	8.800	4.000	-300

Für die im Residualwertverfahren bewerteten Entwicklungsprojekte in Realisierung wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen aktiven Projektentwicklungen herangezogen.

30.06.2024					
Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	246,3	260,0	273,7	287,4	301,0
Änderung zu Ausgangswert	-27,4	-13,7		13,7	27,4
Beizulegende Zeitwerte	206,8	193,1	179,4	165,7	152,0
Änderung zu Ausgangswert	15,3%	7,6%		-7,6%	-15,3%

31.12.2023					
Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	198,3	209,3	220,4	231,4	242,4
Änderung zu Ausgangswert	-22,0	-11,0		11,0	22,0
Beizulegende Zeitwerte	138,8	127,8	116,8	105,8	94,8
Änderung zu Ausgangswert	18,9%	9,4%		-9,4%	-18,9%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte in Realisierung (für 2024: 2 Projekt, für 2023: 1 Projekt) basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 30% (2023: rund 30%), bezogen auf die gesamten Investitionskosten der Projekte. Die Sensitivität betrifft nur die noch ausstehenden Kosten der Hochbauten. Mit fortschreitendem Fertigstellungsgrad reduzieren sich die noch ausstehenden Investitionskosten. Basierend auf einem Residualwertverfahren führt dies zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte. Steigen oder sinken die noch ausstehenden Investitionskosten führt dies ebenfalls im Rahmen des Residualwertverfahrens zu einer gegenläufigen Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte.

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

Tsd. €	30.06.2024	31.12.2023
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	12.045	11.565
Derivative Finanzinstrumente	69.717	66.766
übrige finanzielle Vermögenswerte	25.043	23.963
Übrige Vermögenswerte	106.805	102.294

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

Zum 30.6.2024 wurde eine Immobilie in Österreich sowie drei Objekte in Deutschland als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Zusätzlich wurde auch eine Minderheitsbeteiligung im Posten zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen (bereits am 31.12.2023) ausgewiesen. Im 1. Halbjahr 2024 fand das Closing für den Verkauf einer Immobilie in Österreich, einem Grundstück in Deutschland sowie für den Verkauf der deutschen Baudienstleistungsgesellschaft omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH statt (jeweils zum 31.12.2023 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert).

Tsd. €	30.6.2024	31.12.2023
Festgeld	75.042	75.063
Guthaben bei Kreditinstituten	337.974	663.551
Kassenbestand	15	14
Fonds der liquiden Mittel (Geldflussrechnung)	337.988	663.565
Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln	-31	-70
Liquide Mittel (Bilanz)	337.958	663.495
Festgeld und liquide Mittel	413.000	738.558

Generell erfolgt der Ausweis von Bankguthaben, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann, im Posten „Liquide Mittel“ (zum 30.6.2024 bzw. 31.12.2023: 0 Tsd. €). Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ (kurzfristiges Vermögen), bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Übrige Vermögenswerte“ (langfristiges Vermögen). Generell dienen die verfügbarsbeschränkten Bankguthaben im Wesentlichen der Besicherung der laufenden Kreditverträge für Bestandsimmobilien (Tilgung, Zinsen und Investitionen) und für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte.

Tsd. €	30.06.2024	31.12.2023
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	19.462	18.382
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	32.053	32.890
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	51.515	51.272

EIGENKAPITAL, DIVIDENDE UND EIGENE AKTIEN

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 774.229.017,02 € (31.12.2023: 774.229.017,02 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2023: 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.

Per 30.6.2024 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 8.780.037 eigene Aktien (31.12.2023: 8.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück (31.12.2023: 106.496.426 Stück) ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 8,2% (31.12.2023: 8,2%) der stimmberechtigten Aktien.

Am 13.5.2024 wurde eine Dividende von 0,80 € (2023: 3,56 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 78.173 Tsd. € (2023: 348.521 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2024	30.6.2024	31.12.2023	31.12.2023
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	19.462	19.465	18.382	18.387
Derivative Finanzinstrumente	69.717	69.717	66.766	66.766
Originäre Finanzinstrumente	17.626		17.146	
Übrige Vermögenswerte	106.805		102.294	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	32.053	32.056	32.890	32.894
Derivative Finanzinstrumente	3.946	3.946	235	235
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	57.483		60.558	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	12.819		11.491	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	106.301		105.175	
Festgeld	75.042	75.046	75.063	75.071
Liquide Mittel	337.958		663.495	
	626.107		946.026	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Die originären Finanzinstrumenten sind im Wesentlichen Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen, die als Teil der Nettoinvestition in die Gesellschaften betrachtet und bewertet werden (dies entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie) sowie langfristige Kautionsforderungen.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2024	30.6.2024	31.12.2023	31.12.2023
Anleihen	999.566	933.541	1.177.840	1.087.998
Kredite	1.349.292	1.335.112	1.369.592	1.356.727
Schuldscheindarlehen	39.568	37.621	75.921	74.151
Leasingverbindlichkeiten	45.390		46.727	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.433.817		2.670.080	
Derivative Finanzinstrumente	1.810	1.810	3.206	3.206
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	68.640		73.279	
Sonstige Verbindlichkeiten	70.450		76.485	
	2.504.267		2.746.565	

Im 1. Halbjahr 2024 wurden die variablen Tranchen des Schuldscheindarlehens vorzeitig getilgt (35,5 Mio. €).

Die CA Immo AG hat eine Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) mit einer Laufzeit bis Dezember 2026 in Höhe von 300 Mio. €. Zum 30.6.2024 beträgt der ausstehende Kreditbetrag 0 Mio. € (31.12.2023: 0 Mio. €).

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

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.6.2024	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2023
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	888.591	72.139	72.139	863.247	65.475	65.475
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	196.912	-1.810	-1.810	100.000	-3.206	-3.206
Summe Zinsswaps	1.085.503	70.329	70.329	963.247	62.269	62.269
Zinscaps	68.224	1.434	1.434	68.483	1.436	1.436
Zinsfloors	39.825	90	90	40.275	90	90
Summe Derivate	1.193.552	71.853	71.853	1.072.004	63.795	63.795
davon Sicherungen (Cashflow Hedges)	214.637	26.198	26.198	216.940	24.764	24.764
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	782.003	47.465	47.465	755.064	42.237	42.237
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	196.912	-1.810	-1.810	100.000	-3.206	-3.206

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2024	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.6.2024
EUR - Cashflow Hedges	214.637	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	26.198
EUR - freistehend - Vermögenswerte	673.954	5/2017-2/2024	12/2024- 12/2032	0,04%-3,18%	3M-Euribor	45.941
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	196.912	11/2023-4/2024	9/2028-12/2033	2,88%-3,048%	3M-Euribor	-1.810
Summe Zinsswaps = variabel in fix	1.085.503					70.329
Zinscaps	68.224	12/2022	11/2029	3,090%	3M-Euribor	1.434
Zinsfloors	39.825	05/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	90
Summe Zinsderivate	1.193.552					71.853

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2023	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2023
EUR - Cashflow Hedges	216.940	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	24.764
EUR - freistehend - Vermögenswerte	646.307	5/2017-7/2022	6/2024-12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	40.711
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	100.000	11/2023	09/2028	3,048%	3M-Euribor	-3.206
Summe Zinsswaps = variabel in fix	963.247					62.269
Zinsscaps	68.483	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	1.436
Zinsfloors	40.275	05/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	90
Summe Zinsderivate	1.072.004					63.795

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

Tsd. €	2024	2023
Stand 1.1.	17.723	26.316
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	1.434	-2.440
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	-142	-127
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	-412	820
Stand am 30.6.	18.602	24.568
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	18.602	24.568

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind derivative Finanzinstrumente. 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. Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung, Gearing Ratio und LTV netto:

Tsd. €	30.06.2024	31.12.2023
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.269.092	2.297.623
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	164.724	372.457
Verzinsliche Vermögenswerte		
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen > 3 Monate	-42.916	-42.676
Festgeld	-75.042	-75.063
Liquide Mittel	-337.958	-663.495
Nettoverschuldung	1.977.900	1.888.847
Eigenkapital	2.597.829	2.724.556
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	76,1%	69,3%
Immobilienvermögen		
Bestandsimmobilien	4.497.551	4.743.374
Immobilienvermögen in Entwicklung	408.630	344.090
Selbst genutzte Immobilien	9.722	10.530
Zum Handel bestimmte Immobilien	17.660	18.442
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen IFRS 5	148.601	42.608
Immobilienvermögen	5.082.164	5.159.044
LTV (netto)	38,9%	36,6%

Die CA Immo Gruppe verfolgt eine Investment Grade – Finanzpolitik. Als langfristige strategische Zielsetzung wird eine Eigenkapitalquote von 45% bis 50% bzw. ein Loan-to-Value Verhältnis (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen) von 30% bis 40% angestrebt.

Zum 30.6.2024 lag die Eigenkapitalquote bei 44,7% (31.12.2023: 43,8%). Das Loan-to-Value Verhältnis lag zum 30.6.2024 bei 38,9% (31.12.2023: 36,6%). Bei diesen Zielbandbreiten handelt es sich um einen eigendefinierten Richtwert. Es sind davon keine externen Financial Covenants betroffen.

Das durch die Neubewertungsverluste hervorgerufene negative Konzernergebnis für das erste Halbjahr 2024 sowie die für das Geschäftsjahr 2023 bezahlte Dividende führten zu einer Reduktion des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe bzw. zu einer Erhöhung des Gearings in 2024.

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel und des Festgeldes berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung > 3 Monate wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	30.06.2024	31.12.2023
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	55.405	48.009
Ausleihungen	12.045	11.565
Forderungen	4.946	5.154
Verbindlichkeiten	4.517	4.973
Rückstellungen	6.136	6.856
	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	7.396	3.093
Sonstige Erlöse	123	122
Sonstige Aufwendungen	-1.516	-1.141
Zinserträge	180	174

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

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Zum 30.6.2024 hält SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. 63.719.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien an der CA Immobilien Anlagen AG; dies entspricht einem Anteil von 59,83% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Fokus auf globale Immobilieninvestitionen.

Seit 1.1.2024 besteht in Deutschland ein Asset-Management Vertrag mit einer Gesellschaft der Starwood Capital Group. Die Marktüblichkeit der Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung wird laufend dokumentiert und überwacht. Die Beziehung mit Starwood Capital Group betrifft folgende Posten:

Tsd. €	30.06.2024	31.12.2023
Forderungen aus Dienstleistungen	124	0
	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	105	0

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2024 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 105 Tsd. € (31.12.2023: 105 Tsd. €). Des Weiteren bestehen keine Patronatserklärungen für (31.12.2023: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland (31.12.2023: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von einem (31.12.2023: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbreitserklärungen im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2023: 6.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 9.000 Tsd. € (31.12.2023: 17.589 Tsd. €) beschränken.

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

Im Jahr 2020 hat die CA Immobilien Anlagen AG eine erste (Teil-)Klage auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € und später eine zweite Klage auf Schadenersatz in Höhe von ca. 1,9 Mrd. € sowohl gegen die Republik Österreich als auch gegen das Bundesland Kärnten eingebracht. Diese beiden Klagen stützen sich auf die strafrechtliche Anklage gegen den ehemaligen österreichischen Finanzminister Grasser und andere Angeklagte wegen Straftaten im Zusammenhang mit der Privatisierung der damals bundeseigenen Wohnbaugesellschaften (wie der BUWOG) im Jahr 2004 zum Nachteil der CA Immo AG. Im Dezember 2020 hat das Strafgericht in erster Instanz Herrn Grasser und andere Angeklagte verurteilt, wobei deren Nichtigkeitsbeschwerden und Berufungen noch anhängig sind. Im November 2023 wies das Zivilgericht in erster Instanz die erste Klage von CA Immo AG auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € wegen Verjährung ab. Die Berufung der CA Immo AG war erfolgreich und im Juni 2024 stellte das Berufungsgericht – noch nicht rechtskräftig – die Nichtverjährung der Ansprüche fest. Die zweite Klage ist bis zu einem rechtskräftigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen. Im Dezember 2023 hat der Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass die zweite Klage auf Schadenersatz nicht von den Gerichtsgebühren befreit ist (die bereits im Jahr 2021 gezahlt wurden). Im April 2024 hat CA Immo AG gegen die Anwendung der Gerichtsgebühren Beschwerde beim Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte eingebracht.

Mit Stichtag 30.6.2024 sind insgesamt vier Anfechtungsklagen zu verschiedenen Hauptversammlungen anhängig. Am 6.6.2024 wurde der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft eine Anfechtungsklage betreffend die 37. ordentliche Hauptversammlung vom 2.5.2024 zugestellt, die übrigen Anfechtungsklagen betreffen Hauptversammlungen aus den Vorjahren. Die Anfechtungsklagen richten sich im Wesentlichen gegen Beschlüsse im Zusammenhang mit der Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, Wahlen in den Aufsichtsrat sowie der Auszahlung von Zusatzdividenden. Die Verfahren befinden sich teils im Rechtsmittelverfahren, teils (wieder) im Verfahren erster Instanz, wobei bislang zu einem überwiegenden Teil lediglich prozedurale Aspekte (über die Rechtsfrage der Parteifähigkeit des Klägers) gegenständlich waren.

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 versteuernden Einkünften. 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/Renovierung von Liegenschaften in Deutschland in Höhe von 111.782 Tsd. € (31.12.2023: 110.471 Tsd. €), in Osteuropa in Höhe von 7.252 Tsd. € (31.12.2023: 2.449 Tsd. €) und in Österreich in Höhe von 1.680 Tsd. € (31.12.2023: 208 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2024 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 9.569 Tsd. € (31.12.2023: 10.408 Tsd. €).

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2024 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 verzinlichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 30.6.2024 betraf dies keine Kredite (31.12.2023: keine Kredite). In Hinblick auf die aktuell herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist ein verstärktes Monitoring der Covenants der Finanzverbindlichkeiten erforderlich, weil die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Kennzahlen steigen (beispielsweise Loan-to-Value Kennzahlen aufgrund von Marktwertreduktionen oder Interest/Debt Service Coverage Ratios aufgrund von geringeren Mieterlösen).

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im Juli 2024 fand das Closing für den Verkauf einer Minderheitsbeteiligung mit einem Buchwert in Höhe von rd. 24 Mio. € statt.

Im August 2024 wurde der Vertrag über den Verkauf einer Immobilie mit einem Marktwert in Höhe von über 50 Mio. € in Österreich unterzeichnet. Mit dem Closing wird in 2024 gerechnet.

Wien, 28.8.2024

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

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, 28.8.2024

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2024 der **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**, für die Periode vom 1. Jänner 2024 bis zum 30. Juni 2024 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2024, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für die Periode vom 1. Jänner 2024 bis zum 30. Juni 2024 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 berufüblichen 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 28. August 2024

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Hans-Erich Sorli eh

Wirtschaftsprüfer

ppa Martina Türk, MSc eh

Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

KONTAKT

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

DISCLAIMER

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

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

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1
Gestaltung: produziert mit firesys

