



URBAN  
BENCHMARKS.

---

FINANZBERICHT  
ZUM 30. JUNI 2020

# UNTERNEHMENSKENNZAHLEN <sup>1)</sup>

## ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.6.2020	1.1.-30.6.2019	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	118,1	111,4	6%
Nettomietergebnis	Mio. €	105,9	96,1	10%
EBITDA	Mio. €	90,3	82,7	9%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	60,7	195,8	-69%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	69,8	140,0	-50%
Konzernergebnis	Mio. €	44,7	103,3	-57%
Operativer Cash-flow	Mio. €	53,2	44,5	20%
Investitionen	Mio. €	206,5	125,2	65%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	68,2	64,5	6%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	63,8	61,3	4%

## BILANZKENNZAHLEN

		30.6.2020	31.12.2019	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	6.258,7	5.888,7	6%
Eigenkapital	Mio. €	3.012,4	2.968,0	1%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.462,0	2.097,3	17%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.682,4	1.656,3	2%
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	3.612,8	3.569,1	1%
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	3.251,4	3.134,2	4%
Gearing (Netto)	%	55,8	55,8	4 pp
Eigenkapitalquote	%	48,1	50,4	-227 pp
LTV (Brutto)	%	47,5	40,4	705 pp
LTV (Netto)	%	32,5	31,9	52 pp

## KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.6.2020	31.12.2019	Veränderung
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	1.631.677	1.600.522	2%
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	5.184,5	5.186,4	0%
Bruttorendite Bestandsimmobilien <sup>3)</sup>	%	5,4	5,5	-1 pp
Wirtschaftl. Vermietungsgrad <sup>3)</sup>	%	95,1	96,1	-104 pp

## AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.6.2020	1.1.-30.6.2019	Veränderung
Mieterlöse/ Aktie	€	1,27	1,20	6%
Operativer Cash Flow/ Aktie	€	0,57	0,48	20%
Ergebnis/ Aktie	€	0,48	1,11	-57%
Ergebnis/ Aktie (verwässert)	€	0,15	1,11	-86%
FFO I/ Aktie	€	0,73	0,69	6%
FFO II/ Aktie	€	0,69	0,66	4%
		<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Veränderung</b>
IFRS NAV/ Aktie	€	32,38	31,90	1%
EPRA NAV/ Aktie	€	38,84	38,37	1%
EPRA NNNAV/ Aktie	€	34,95	33,69	4%
Prämie/ Abschlag zu IFRS NAV/ Aktie	%	-8,43	17,39	n.m.

## AKTIEN

		30.6.2020	31.12.2019	Veränderung
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336	0%
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037	0%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299	0%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336	0%
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037	0%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299	0%
Ø Kurs/ Aktie	€	33,00	32,51	2%
Börsenkapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.929,7	3.700,4	-21%
Ultimokurs	€	29,65	37,45	-21%
Höchstkurs	€	41,85	37,60	11%
Tiefstkurs	€	20,65	27,36	-25%

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

<sup>2)</sup> Inkl. Superädfikate und vermietbare Freiflächen

<sup>3)</sup> Exkl. des kürzlich fertig gestellt und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes MY.O (München), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet.

## VORWORT DES VORSTANDES



v.l.n.r.: Andreas Quint (CEO), Keegan Viscius (CIO), Andreas Schillhofer (CFO)

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN!

Das erste Halbjahr 2020 war auch für unser Unternehmen von der Covid-19 Pandemie geprägt. Dank unseres hochwertigen, innerstädtischen Portfolios, der sehr guten Mieterstruktur und unserer lokal verankerten, persönlichen Mieterbetreuung konnten wir negative Auswirkungen bisher minimieren. Auf unser operatives Geschäft haben sich die Pandemie und ihre vielfältigen Folgen im Berichtszeitraum somit kaum niedergeschlagen.

#### **Solide Entwicklung von Mieterlösen und nachhaltigem Ergebnis (FFO I)**

Wir verbuchten in den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 einen soliden **Zuwachs der Nettomieterlöse** um 10,2% auf 105,9 Mio. € (1H 2019: 96,1 Mio.€). Diese Ertragssteigerung steht – neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Bestandsportfolios mit einer hohen Vermietungsquote – in Zusammenhang mit dem organischen Portfoliowachstum durch eigene Projektfertigstellungen in den vergangenen Monaten. Die Covid-19-Pandemie hat das Nettomietergebnis im ersten Halbjahr 2020 – in Form von Mietreduktionen und unter Berücksichtigung von Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) – mit insgesamt –2,6 Mio. € belastet.

Das **operative Ergebnis EBITDA** stieg im Jahresvergleich um 9,1% auf 90,3 Mio. € (1H 2019: 82,7 Mio. €). Bereinigt um eine im zweiten Quartal gebuchte Rückstellung für mögliche Gerichtsgebühren (im Zusammenhang mit der Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in der Causa BUWOG) lag das EBITDA mit 115,8 Mio. € um 39,9% über dem Vorjahreswert.

Das **nachhaltige Ergebnis (FFO I)** lag im Berichtszeitraum bei 68,2 Mio. € und somit 5,7% über dem Vorjahreswert von 64,5 Mio. €.

#### **Wertanpassungen v. a. für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien bewirken Neubewertungsverlust**

Das Neubewertungsergebnis des ersten Halbjahres in Höhe von –27,0 Mio. € zeigte negative Wertanpassungen, die sich in erster Linie auf unmittelbar von den Folgen der Pandemie betroffene Immobilien mit den Hauptnutzungsarten Hotel und Einzelhandel sowie auf Bestandsgebäude in CEE konzentrierten. Diese negativen Wertanpassungen wurden jedoch durch eine Erhöhung der Marktwerte in Deutschland abgemildert, welche im Wesentlichen aus objektspezifischen Veränderungen (z.B. Erlangung von Planungssicherheit für ein Projekt in Frankfurt bzw. Bodenwerterhöhungen) sowie Projektfortschritte und Fertigstellungen von Büroprojekten entstanden.

Das **Periodenergebnis** lag – vor allem bedingt durch das schwächere Neubewertungsergebnis – mit 44,7 Mio. € deutlich unter dem Vorjahreswert (1H 2019: 103,3 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,48 € (1H 2019: 1,11 € je Aktie).

#### **Bilanzstärke und hohe Liquidität**

CA Immo verfügt über eine äußerst robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 48,1%, einem Loan-to-Value-Verhältnis von 32,5% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) und liquiden Mitteln in Höhe von 777,8 Mio. €. Das Investment Grade Rating der CA Immo (Baa2 mit stabilem Ausblick) wurde zuletzt am 18. März 2020 von Moody's bestätigt. Der Substanzwert (EPRA NAV, unverwässert) lag zum Stichtag bei 38,84 € je Aktie (31.12.2019: 38,37 € je Aktie), der IFRS NAV stand bei 32,38 € je Aktie (31.12.2019: 31,90 €).

#### **Kontinuierliches Portfoliowachstum**

Im ersten Halbjahr 2020 haben wir zwei voll vermietete Berliner Bürogebäude neu in unser Bestandsportfolio übernommen: das von CA Immo entwickelte MY.B. in der Nähe des Hauptbahnhofs sowie ein rd. 10.000 m<sup>2</sup> fassendes Bürogebäude am südlichen Rand des Potsdamer Platz, das wir Anfang April erworben haben. Parallel dazu haben wir das im ersten Quartal fertig gestellte Bürogebäude cube berlin an den neuen Eigentümer übergeben und somit den Verkauf abgeschlossen. Der Wert des Bestandsportfolios hat sich in Folge über das erste Halbjahr auf 4,5 Mrd. € erhöht (31.12.2019: 4,3 Mrd. €). Inklusive des Immobilienvermögens in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven sowie Projekte im Bau) lag der Wert des gesamten Immobilienvermögens zum Stichtag unverändert bei 5,2 Mrd. €.

#### **Konstant hohe Vermietungsquote**

Die konzernweite Vermietungsquote stand zum 30.6.2020 mit 95,1% weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. In Summe wurden im ersten Halbjahr 2020 rd. 75.000 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert. 24% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 76% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

#### **Dividenden-Beschlussvorschlag unverändert**

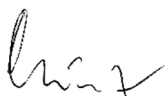
Angesichts der Covid-19 Pandemie findet die 33. ordentliche Hauptversammlung am 25. August 2020 als virtuelle Veranstaltung statt. Im Zuge der Hauptversammlung wird der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2020 und eine Dividendenauszahlung gefällt. Der von uns im März in Aussicht gestellte Beschlussvorschlag von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie (entspricht einer Anhebung um rund 11% zum Vorjahr) ist unverändert gültig. Alle Informationen zur Hauptversammlung und deren Ergebnisse finden Sie auf unserer Konzernwebsite.

#### **Ausblick und Prognose für das Geschäftsjahr 2020**

Als Betreiber von Class-A-Büroflächen in gut angebundenen innerstädtischen Lagen erwarten wir weiterhin nur geringfügige bzw. kurzfristige Einbußen durch die Pandemie. Nichtsdestotrotz können wir die vollen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf unser operatives Geschäft noch nicht abschließend bewerten. Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) liegt bei > 126 Mio. € (Jahreszielsetzung 2019: > 125 Mio. €).

Wien, 24. August 2020

Der Vorstand



Andreas Quint  
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer  
(Mitglied des Vorstands)



Keegan Viscius  
(Mitglied des Vorstands)

## KAPITALMÄRKTE

### KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Der Ausbruch der Covid-19 Pandemie hat die globalen Finanz- und Immobilienmärkte in Mitleidenschaft gezogen. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen eingeführt. Infolgedessen war die Marktaktivität in vielen Sektoren stark beeinträchtigt. Internationale Aktienmärkte sahen sich teils starken Verwerfungen ausgesetzt. Aufgrund der erheblichen Maßnahmen, welche getroffen wurden um die Pandemie zu begrenzen, kam es seit Mitte März zu Erholungseffekten an den Märkten. So öffneten die Notenbanken weltweit die Liquiditätsschleusen in einem nie dagewesenen Ausmaß und Regierungen verabschiedeten signifikante Fiskalprogramme.

Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Minus von rund 21% und schloss per Ultimo mit 29,65 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Minus von rund 30%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) verlor im Vergleichszeitraum rund 20%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo-Aktie am 14. Februar 2020 mit 41,85 €. Das Jahrestief lag am 19. März 2020 bei 20,65 €.

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30. Juni 2020 auf rund 2,9 Mrd. € (31.12.2019: 3,7 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) erhöhte sich im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 59% und lag bei 129,0 Tsd. Stück Aktien versus 81,2 Tsd. Stück im Jahr 2019. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) stieg im Vergleich zum Jahr 2019 ebenfalls um rund 55% und lag bei 4,1 Mio. € (2019: 2,6 Mio. €).

### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.07.2019 BIS 30.06.2020)

CA Immo-Aktie	-9,47%
ATX	-25,29%
IATX	-18,84%
EPRA Developed Europe (ex UK)	-8,73%

Quelle: Bloomberg

### ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von acht Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele liegen in einer Bandbreite von 34,00 € und 49,00 €, der Schätzungsmedian beläuft sich auf 37,15 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. Juni 2020 errechnet sich daraus ein Kurspotenzial von rund 25%.

### ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

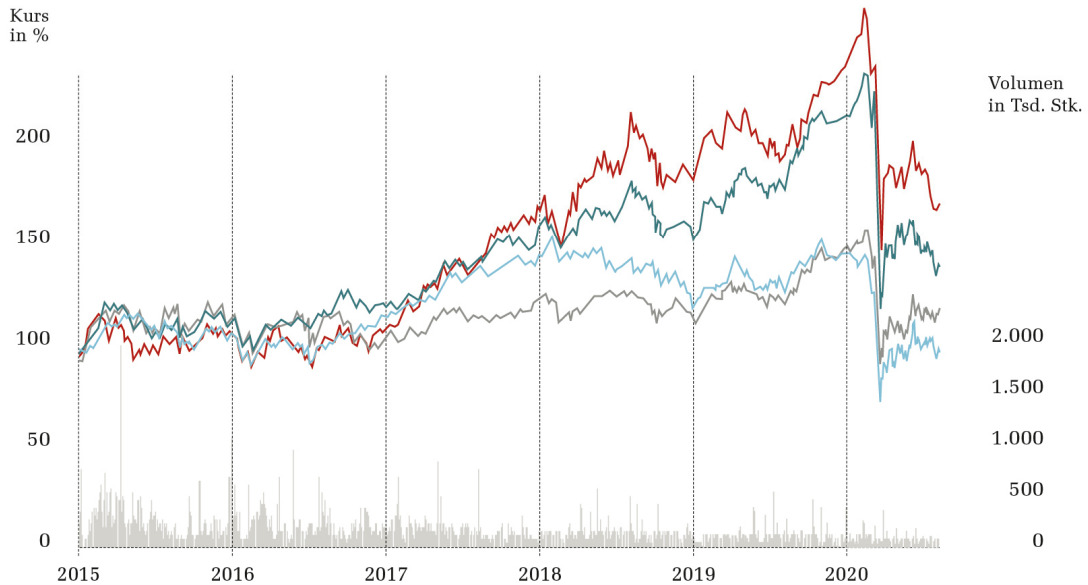
Deutsche Bank	26.05.2020	43,00 €	Buy
Kepler Cheuvreux	27.05.2020	35,00 €	Buy
SRC Research	28.05.2020	35,00 €	Buy
Raiffeisen Centrobank	27.05.2020	39,00 €	Buy
Wood & Company	27.05.2020	36,30 €	Hold
Erste Group	27.05.2020	38,00 €	Buy
Baader-Helvec	26.03.2020	34,00 €	Reduce
HSBC	26.02.2020	49,00 €	Buy
<b>Average</b>		<b>38,66 €</b>	
<b>Median</b>		<b>37,15 €</b>	

### ANLEIHEN

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

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 7.8.2020)

CA Immo ATX IATX EPRA (exkl. UK)



GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 28% (27.443.544 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien, zum Zeitpunkt der Berichterstattung) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zu den weiteren größeren Aktionären zählen

aktuell die S IMMO Gruppe (rund 6%). Weitere Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Institut. Investoren	42%
Starwood	28%
Private Investoren	24%
Eigene Aktien	6%



## AKTIENKENNZAHLEN

		<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
IFRS NAV/ Aktie	€	32,38	31,90
EPRA NAV/ Aktie	€	38,84	38,37
EPRA NNNAV/ Aktie	€	34,95	33,69
Prämie/ Abschlag zu IFRS NAV/ Aktie	%	-8,43	17,39
Prämie/ Abschlag zu EPRA NAV/ Aktie	%	-23,65	-2,39
Prämie/ Abschlag zu EPRA NNNAV/ Aktie	%	-15,17	11,16
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299
Ø Kurs/ Aktie	€	33,00	32,51
Börsenkapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.929,7	3.700,4
Höchstkurs	€	41,85	37,60
Tiefstkurs	€	20,65	27,36
Ultimokurs	€	29,65	37,45

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

**Investor Relations Kontakt:**

Christoph Thurnberger  
 Head of Capital Markets  
 Co-Head of Corporate Development  
 T: +43 1 532 59 07-504  
 F: +43 1 532 59 07-550  
[Christoph.Thurnberger@caimmo.com](mailto:Christoph.Thurnberger@caimmo.com)

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

FINANZKALENDER 2020

**15. AUGUST**

NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE 33. ORDENTLICHE  
 HAUPTVERSAMMLUNG

**27. AUGUST / 28. AUGUST / 31. AUGUST**

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

**24. AUGUST / 25. AUGUST**

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2020 / PRESSEKONFERENZ  
 HALBJAHRESERGEBNIS

**25. NOVEMBER**

ZWISCHENBERICHT ZUM 3. QUARTAL 2020

**25. AUGUST**

33. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**24. MÄRZ / 25. MÄRZ (2021)**

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2020 /  
 BILANZPRESSEKONFERENZ



## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### KONJUNKTURTREND<sup>1)</sup>

Der Ausbruch der Covid-19 Pandemie hat die globalen Finanz- und Immobilienmärkte in Mitleidenschaft gezogen. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen eingeführt. Infolgedessen war die Marktaktivität im zweiten Quartal 2020 in vielen Sektoren stark beeinträchtigt. Internationale Aktienmärkte sahen sich teils starken Verwerfungen ausgesetzt.

Jüngste Wirtschaftsdaten deuten inzwischen auf eine Wiederaufnahme der Wirtschaftstätigkeit im Euroraum hin, obwohl das Aktivitätsniveau deutlich unter dem vor dem Ausbruch der Covid-19 Pandemie herrschenden Niveau liegt und die Aussichten nach wie vor höchst unsicher sind. Obwohl die Eindämmungspolitik weltweit gelockert wurde, bleibt die globale Erholung ungleichmäßig und unsicher. Umfragedaten deuten darauf hin, dass die beispiellose Schrumpfung der Weltwirtschaft in der ersten Hälfte des Jahres 2020 die Talsohle durchschritten hat, während das vorsichtige Verbraucherverhalten auf eine schleppende Wachstumsdynamik hindeutet. Es gibt Anzeichen für eine Erholung des Konsums und auch die Industrieproduktion hat sich erholt. Gleichzeitig belasten die gedämpften Arbeitsmarktbedingungen und die vorsorgliche Spartätigkeit der Haushalte die Verbraucherausgaben. Schwache Geschäftsaussichten und hohe Unsicherheit dämpfen die Investitionen, während die Schwäche der Weltwirtschaft die Auslandsnachfrage nach Waren und Dienstleistungen des Euroraums behindert.

Nachdem das reale BIP des Euroraums im ersten Quartal 2020 von Quartal zu Quartal um 3,6%, sowie in der EU um 3,2%, zurückgegangen war, verzeichnete das zweite Quartal einen weiteren Rückgang um 12,1% im Euroraum und 11,9% in der EU.

Die (saisonbereinigte) Arbeitslosenquote bewegte sich im Juni, dem Monat, in dem die meisten Mitgliedstaaten begannen, die Covid-19 Eindämmungsmaßnahmen aufzuheben, in der Eurozone mit 7,8% bzw. in der EU insgesamt mit 7,1% jeweils deutlich über den für Mai veröffentlichten Arbeitslosenquoten. Die Staatsverschuldung in der Eurozone betrug zum Ende des ersten Quartals 2020 86,3% gegenüber 84,1% des Bruttoinlandsprodukts am Ende des vierten Quartals 2019. In der EU stieg die Quote von 77,7% auf 79,5%. Von einem weiteren Anstieg der Staatsverschuldung aufgrund der verabschiedeten Hilfspakete ist auszugehen.

Die Jahresinflationsrate im Euroraum lag im Juli 2020 mit 0,4% leicht über der des Vormonats (0,3%). Die Inflation liegt demnach aktuell weit unter dem Zielwert der EZB von unter, aber nahe 2,0%. Im ersten Quartal 2020 sank der reale Pro-Kopf-Konsum der privaten Haushalte im Euroraum um 3,0% (2,9% in der EU), nach einem Rückgang von 0,4% (0,2% in der EU) im Vorquartal. Dieser Rückgang ist der höchste jemals verzeichnete seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1999. Das reale Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte stieg im ersten Quartal 2020 um 1,1% (1,2% in der EU) nach einem Rückgang von 1,1% (1,0% in der EU) im vierten Quartal 2019.

Laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat lag die Arbeitslosenrate in **Deutschland** im Juni 2020 bei 4,2%. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2020 ein BIP-Rückgang von 10,1% (1. Quartal 2020: -2,0%). Die Inflationsrate für Deutschland wurde im Juni 2020 mit 0,8% angegeben. Die Wirtschaft **Österreichs** ist im zweiten Quartal 2020 mit einem Rückgang des realen BIP um 10,7% (1. Quartal 2020: -2,4%) geschrumpft. Die Inflationsrate lag im Juni 2020 bei 1,1%, die Arbeitslosenquote bei 5,7%.

Der in den Vorjahren zu beobachtende positive konjunkturelle Trend auf den Kernmärkten der CA Immo in der **CEE-Region** konnte sich aufgrund des Ausbruchs der Covid-19 Pandemie und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Einschränkungen nicht gleichermaßen fortsetzen. Jedoch zeigten die CA Immo CEE-Kernmärkte im ersten Quartal 2020 im Vergleich zur EU und zum Euroraum noch ein positives bzw. weniger negatives Wirtschaftswachstum.

Innerhalb der CEE-Kernmärkte verzeichnete Rumänien im ersten Quartal 2020 mit 2,7% das größte BIP-Wachstum und verzeichnete damit einen Rückgang im Vergleich zum Vorquartal (3,9%). Auch die Wirtschaft Ungarns und Polens entwickelten sich mit einem Anstieg des BIP um 2,0% und 1,7% positiv (4. Quartal 2019: 4,4% und 3,5%). In der Tschechischen Republik schrumpfte das BIP im ersten Quartal um 2,0% (4. Quartal 2019: +2,0%) Die Arbeitslosenquote in den CEE-Ländern liegt weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der Eurozone; sie lag im Juni 2020 in der Tschechischen Republik bei 2,6%, in Polen bei 3,0%, in Ungarn bei 4,8% (Mai 2020) und in Rumänien bei 5,2%.

<sup>1)</sup> EZB, Eurostat

**GELDMARKT UND ZINSUMFELD <sup>1)</sup>**

Auf seiner Sitzung im Juli 2020 bestätigte der EZB Rat, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungs- und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% und –0,50% zu belassen. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis er feststellt, dass sich die Inflationsaussichten in seinem Projektionszeitraum deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2 % liegt, und dass sich diese Annäherung in der Dynamik der zugrundeliegenden Inflation durchgängig widerspiegelt. Weiterhin wurde beschlossen, die Ankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) mit einem Umfang von insgesamt 1.350 Mrd € fortzusetzen. Die Ankäufe sollen zur Lockerung des allgemeinen geldpolitischen Kurses beitragen und helfen, der pandemiebedingten Abwärtsverschiebung der projizierten Inflationsentwicklung entgegenzuwirken. Der EZB-Rat wird die Nettoankäufe im Rahmen des PEPP mindestens bis Ende Juni 2021 und in jedem Fall so lange durchführen, bis die Phase der Coronavirus-Krise seiner Einschätzung nach überstanden ist. Dieses Pandemie-Notfallankaufprogramm stellt die bisher größte dagewesene Unterstützungsmaßnahme in der Geschichte der EU dar.

Auf der letzten Pressekonferenz zur jüngsten geldpolitischen Sitzung des EZB-Rats bestätigte Christine Lagarde (Präsidentin der EZB), dass man angesichts des derzeitigen Umfelds, in dem ein hohes Maß an Unsicherheit und eine deutliche wirtschaftliche Unterauslastung herrschen, fest entschlossen sei, innerhalb des Mandats der EZB alles zu tun, was erforderlich ist, um alle Menschen im Euroraum in dieser äußerst schwierigen Zeit zu unterstützen.

Als im März dieses Jahres klar wurde, dass die Covid-19 Pandemie und die daraus resultierenden Lockdown-Maßnahmen zu einem Zusammenbruch der Wirtschaftstätigkeit führen würden, sind die Renditen der Staatsanleihen europäischer Mitgliedsstaaten sprunghaft in die Höhe geschnellt. Das massive Pandemie-Notfallankaufprogramm der EZB, das Mitte März mit 750 Mrd. € angekündigt und im Juli auf 1.350 Mrd. € erweitert wurde, hat die Stimmung auf den Märkten in der Folge verbessert und das Vertrauen der Anleger gestärkt, sodass annähernd wieder das Vorkrisenniveau erreicht wurde. Auch die Spreads zwischen den Renditen deutscher Staatsanleihen und denen südeuropäischer Länder – ein wichtiger Gradmesser für das Länderrisiko in der Eurozone – erreichte zuletzt wieder das Niveau von Mitte März.

Der weltweite Markt für Unternehmensanleihen erlebte in den ersten sechs Monaten des Jahres ein Rekordhalbjahr. So stieg die weltweite Emission von Unternehmensanleihen mit Investment-Grade-Rating im zweiten Quartal 2020 um 69% und im ersten Halbjahr 2020 um 40% im Jahresvergleich. Durch die wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie erfuhren die Renditen der emittierten Unternehmensanleihen zwischenzeitlich eine deutliche Ausweitung, bevor diese gegen Mitte des Jahres wieder einen Rückgang verzeichnen konnten. CA Immo nutzte Anfang Februar das vor Ausbruch der Covid-19 Pandemie außerordentlich gute Fenster zur Begebung einer 7-jährigen Benchmark-Unternehmensanleihe in Höhe von 500 Mio. € mit einem Cash-Coupon von 0,875%.

---

<sup>1)</sup> Quellen: EZB

## IMMOBILIENMÄRKTE

### Immobilien-Investmentmarkt<sup>1)</sup>

Die Transaktionsaktivität auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien lag nach den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 mit rund 44 Mrd. € 38% unter dem Wert des Vorjahres. Die Investitionstätigkeit war vor allem im April und Mai sehr stark durch die von den Regierungen verhängten Lockdown-Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19 Pandemie beeinträchtigt. Im Juni kam es zu einer leichten Erholung und einer steigenden Transaktionstätigkeit, als die Reisebeschränkungen und Sperrmaßnahmen gelockert wurden.

Im ersten Halbjahr 2020 wurden auf dem **deutschen Immobilien-Investmentmarkt** ein Transaktionsvolumen von 41,8 Mrd. € insgesamt und 29,3 Mrd. € in Gewerbeimmobilien verzeichnet. Dies entspricht einem Plus von 34% bzw. 21% im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Anstieg ist vor allem auf das starke erste Quartal zurückzuführen. Verglichen mit dem ersten Quartal ging das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal um 52% auf 13,6 Mrd. € zurück. Angesichts der drastischen wirtschaftlichen Verwerfungen in Folge der Covid-19 Pandemie ist dies jedoch immer noch ein gutes Ergebnis, welches das große Vertrauen der Investoren in den deutschen Immobilienmarkt hervorhebt. Der Anteil internationaler Anleger blieb mit 47% in etwa auf Vorjahresniveau. Ein Covid-19 bedingter Preisabschlag, wie von manchen Marktakteuren befürchtet, ist bisher nicht zu beobachten. So wird die Büro-Spitzenrendite im 2. Quartal für Frankfurt mit 2,90% (Q2 2019: 3,00%) angegeben, Berlin steht bei 2,70% (3,10%) und München liegt bei 2,60% (2,90%).

In **Wien** lag die Büro-Spitzenrendite im 2. Quartal 2020 stabil bei 3,45%. Nach einem starken ersten Quartal deutet auch auf den **CEE** Märkten alles auf einen Rückgang der Investmentstätigkeit hin. Die Büro-Spitzenrenditen lagen zum Stichtag in Prag bei 4,25%, in Warschau bei 4,50%, in Budapest bei 5,75% und Bukarest bei 7,00%.

### Büroimmobilienmärkte<sup>2)</sup>

Im ersten Halbjahr 2020 wurden auf den fünf wichtigsten Büromärkten Deutschlands mit 1,03 Mio. m<sup>2</sup> ca. 37% weniger vermietet als im ersten Halbjahr 2019. Grund für den rückläufigen Büroflächenumsatz ist nicht zuletzt das erschwerte Marktumfeld durch die Covid-19 Pandemie.

Der Büroflächenumsatz in **Berlin** summierte sich in den ersten zwei Quartalen 2020 auf rund 271.100 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet einen Rückgang von 30% im Jahresvergleich.

Eine Entspannung des Berliner Bürovermietungsmarktes, der weiterhin durch geringe Leerstände und eine hohe Nachfrage geprägt ist, ist dennoch auch weiterhin nicht in Sicht. Die im Vergleich zum Vorquartal nur leicht auf 1,5% gestiegene Leerstandsrate bleibt weiterhin gering und spiegelt die anhaltende Angebotsknappheit wider. Dies führt laut CBRE im Jahresvergleich zu einem Anstieg der Spitzenmiete, die aktuell mit 37,50 €/m<sup>2</sup>/Monat (+7% im Jahresvergleich) angegeben wird. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg um 16% im Jahresvergleich auf 27,63 €/m<sup>2</sup>/Monat. Im Vergleich zum ersten Quartal 2020 fand im zweiten Quartal jedoch nur noch ein moderates Wachstum der Spitzen- und Durchschnittsmieten statt. Das Bürofertigstellungsvolumen im ersten Halbjahr liegt mit rund 282.000 m<sup>2</sup> rund 27% unter dem Vorjahreswert.

In **Frankfurt** lag der Flächenumsatz in den ersten sechs Monaten bei rund 103.600 m<sup>2</sup>. Nach einem schwachen ersten Quartal führte der Covid-19 bedingte Lockdown und die damit verbundenen Einschränkungen im zweiten Quartal zu einem deutlichen Rückgang des Büroflächenumsatzes von 62% im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich um 30 Basispunkte auf aktuell 6,9%. Die Spitzenmiete blieb im Jahresvergleich stabil auf 44,00 €/m<sup>2</sup>/Monat (+5%). Da Flächen mit erstklassiger Ausstattungsqualität auch in diesem Halbjahr nachgefragt waren, stieg die gewichtete Durchschnittsmiete auf 22,77 €/m<sup>2</sup>/Monat (+9% im Jahresvergleich).

**München** verzeichnete im ersten Halbjahr 2020 einen Büroflächenumsatz von rund 328.400 m<sup>2</sup> und somit 24% weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Knapp die Hälfte des Umsatzes (48%) entfiel auf laufende Bauvorhaben. Der Standort ist weiterhin von Angebotsknappheit in Toplagen geprägt. Der konstant niedrige Leerstand steht aktuell bei 3,0%, 20 Basispunkte über dem Wert des Vorjahres. Abschlüsse auf Spitzenmieten-niveau und darüber hinaus waren aufgrund des fehlenden Flächenangebots Mangelware. Daher blieb die erzielbare Spitzenmiete stabil bei 39,50 €/m<sup>2</sup>/Monat (+3% im Jahresvergleich). Die gewichtete Durchschnittsmiete erreichte ein neues Topniveau mit 24,67 €/m<sup>2</sup>/Monat, einem Anstieg von 17% im Jahresvergleich. Das Fertigstellungsvolumen im ersten Halbjahr lag bei 93.100 m<sup>2</sup> (-32% im Jahresvergleich). Lediglich 8% hiervon erreichten den Markt unvermietet.

<sup>1)</sup> Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research, CBRE European Investment Snapshot Q2 2020, CBRE Marketview Deutschland Gewerbeinvestmentmarkt H1 2020, CBRE Büroinvestment Marketview H1 2020

<sup>2)</sup> Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research, CBRE Deutschland Sektor Outlook, CBRE Berlin, Frankfurt, München Büromarkt Q2 2020

Die Vermietungsleistung in **Wien** belief sich nach zwei Quartalen auf rund 56.500 m<sup>2</sup> und somit 47% weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Für die zweite Jahreshälfte 2020 wird gem. CBRE eine höhere Nachfrage erwartet. Die Leerstandsrate liegt aktuell bei 4,6%, die Spitzenmieten weiterhin bei 25,00 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Am Büromarkt in **Warschau** wurden in den ersten sechs Monaten rund 232.500 m<sup>2</sup> vermietet. Dies entspricht einem Rückgang von 16% im Vergleich zu den ersten beiden Quartalen des Vorjahres. Für das Gesamtjahr rechnet CBRE mit einem Vermietungsvolumen von bis zu 500.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate sank im Vergleich zum Vorjahr um 65 Basispunkte auf 7,90%. Die Entwicklungstätigkeit bleibt mit rund 700.000 m<sup>2</sup> aktuell im Bau auf dem Vorjahresniveau. Die Spitzenmieten werden weiterhin konstant mit 25,00 €/m<sup>2</sup>/Monat angegeben. In **Prag** wurden im ersten Halbjahr Vermietungsaktivitäten von rund 98.600 m<sup>2</sup> registriert (-41% zum Vorjahr). Die Leerstandsrate erhöhte sich im Vergleich zum Vorquartal um 70 Basispunkte auf 6,1%. Die erzielbare Spitzenmiete

liegt bei 23,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Das aktuelle Entwicklungsvolumen liegt bei rund 167.000 m<sup>2</sup>, wovon aktuell ca. 34% vorvermietet sind.

Auch in **Budapest** wurde im ersten Halbjahr 2020 eine geringere Nachfrage nach Büroflächen registriert (90.900 m<sup>2</sup>, -49% zum Vorjahr). Die Leerstandsrate erhöhte sich vom ersten auf das zweite Quartal 2020 um rund 110 Basispunkte auf 7,3%. Die Entwicklungstätigkeit gewann in den letzten Jahren mehr an Dynamik und liegt aktuell bei rund 540.000 m<sup>2</sup> im Bau. Die aktuell erzielbare Spitzenmiete liegt konstant bei 26,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. In **Bukarest** summierte sich die Vermietungsleistung nach zwei Quartalen auf rund 59.800 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang von 60% im Vergleich zum Vorjahr. Derzeit befinden sich ca. 433.000 m<sup>2</sup> im Bau, was in etwa dem Vorjahreswert entspricht. Die Leerstandsrate wird mit 10,2% angegeben und stieg zuletzt nur geringfügig (+30 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal). Die Spitzenmiete beläuft sich auf 18,75 €/m<sup>2</sup>/Monat.

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte Immobilienvermögen weist zum Stichtag 30.6.2020 einen Portfoliowert von 5,2 Mrd. € (31.12.2019: 5,2 Mrd. €) auf. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in den Metropolstädten Deutschlands, Österreichs und der CEE-Region ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (86% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (13% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

### PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. HALBJAHR 2020

#### Verkäufe

In den ersten sechs Monaten wurden konzernweit in Summe Verkaufserlöse<sup>1)</sup> in Höhe von 132,7 Mio. € (30.6.2019: 47,8 Mio. €<sup>1)</sup>) erzielt.

Ende Juni wurde das rd. 17.000 m<sup>2</sup> große, von CA Immo entwickelte und im 1. Quartal 2020 fertig gestellte Land-

mark Building **cube berlin** voll vermietet an den Endinvestor übergeben. CA Immo hatte das direkt am Berliner Hauptbahnhof gelegene Gebäude bereits Ende 2016 im Zuge eines Forward Sale veräußert; der Verkauf ist nun abgeschlossen.

Darüber hinaus wurde ein Wohnbaugrundstück im Zollhafen Mainz verkauft, das Closing erfolgte im Mai.

#### Akquisitionen

Anfang April hat CA Immo das voll vermietete Bürogebäude „Am Karlsbad 11“ am südlichen Ende des Berliner Büroteilmarktes Potsdamer Platz erworben. Das rd. 10.100 m<sup>2</sup> Mietfläche fassende Gebäude verfügt u. a. durch die Lage am U-Bahnhof Gleisdreieck über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das gesamte Stadtgebiet.

#### Projektfertigstellungen

Im ersten Quartal hat CA Immo das sechsgeschossige, rd. 14.800 m<sup>2</sup> Mietfläche fassende **Bürogebäude MY.B** in der Berliner Europacity fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen. Das Gebäude ist voll vermietet; alle Büromieter sind bereits eingezogen.

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2020

in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>2)</sup>	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>3)</sup>	Immobilienvermögen	Immobilien- vermögen in %
Österreich	567,0	0,0	0,0	567,0	10,9
Deutschland	1.922,9	670,6	33,9	2.627,4	50,7
Tschechien	385,0	21,5	0,0	406,5	7,8
Ungarn	515,9	0,0	0,0	515,9	10,0
Polen	507,6	0,0	0,0	507,6	9,8
Rumänien	391,7	0,0	0,0	391,7	7,6
Sonstige	168,3	0,0	0,0	168,3	3,2
<b>Summe</b>	<b>4.458,5</b>	<b>692,1</b>	<b>33,9</b>	<b>5.184,5</b>	<b>100,0</b>
Anteil am Gesamtportfolio	86%	13%	1%		

<sup>2)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien

<sup>3)</sup> Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

<sup>1)</sup> Inkl. Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert

## BESTANDSIMMOBILIEN

Das Bestandsportfolio weist per 30.6.2020 einen Bilanzwert von rund 4,4 Mrd. €<sup>1)</sup> (31.12.2019: 4,3 Mrd. €<sup>1)</sup>) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,5 Mio. m<sup>2</sup>. Rund 44% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 43% auf Deutschland und zu 13% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten 2020 Mieterlöse in Höhe von 118,1 Mio. € (30.6.2019: 111,4 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,4%<sup>2)</sup> (31.12.2019: 5,5%<sup>3)</sup>) und ist per 30.6.2020 zu 95,1%<sup>2)</sup> vermietet (31.12.2019: 96,1%<sup>3)</sup>).

In Summe wurden im ersten Halbjahr 2020 rd. 75.000 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert. 24% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 76% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

### DEUTSCHLAND

#### Bestandsportfolio

Per 30.6.2020 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von 1.914,5 Mio. €<sup>1)</sup>

(31.12.2019: 1.716,2 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 98,1%<sup>4)</sup> (31.12.2019: 98,9%<sup>4)</sup>); die Rendite stand bei 3,9%<sup>4)</sup> (31.12.2019: 3,9%<sup>4)</sup>). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten sechs Monaten Mieterlöse in Höhe von 39,2 Mio. € generiert (30.6.2019: 33,2 Mio. €).



Das von CA Immo entwickelte, voll vermietete Berliner Bürogebäude MY.B wurde im 1. Quartal 2020 in den Bestand übernommen.

### ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.6.2020 <sup>5)</sup>

	Portfoliowert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> <sup>6)</sup>	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	561,5	323.103	89,7	29,8	5,3
Deutschland	1.760,4	372.371	98,1	67,9	3,9
Tschechien	385,0	131.644	95,3	21,6	5,6
Ungarn	515,9	218.621	92,7	35,4	6,9
Polen	507,6	137.194	96,9	31,4	6,2
Rumänien	391,7	164.557	94,7	30,7	7,8
Sonstige	168,3	97.828	95,4	15,0	8,9
<b>Gesamt</b>	<b>4.290,4</b>	<b>1.445.318</b>	<b>95,1</b>	<b>231,8</b>	<b>5,4</b>

<sup>5)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. des Ende 2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes MY.O (München), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet.

<sup>6)</sup> Inkl. verpachtete Grundstücke in Österreich (rd. 106.000 m<sup>2</sup>)

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien

<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien, exkl. des Ende 2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes MY.O (München), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet.

<sup>3)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien sowie der 2018/2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers (Bukarest), ViE (Wien) und MY.O (München), die sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befanden

<sup>4)</sup> Exkl. selbst genutzter Bestandsimmobilien, exkl. des Ende 2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes MY.O (München), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet.

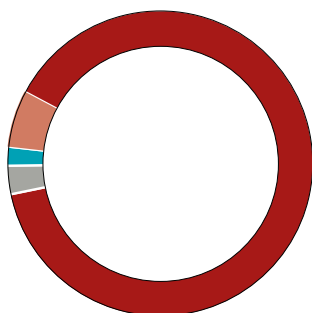
## ÖSTERREICH

### Bestandsportfolio

Per 30.6.2020 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 561,5 Mio. €<sup>1)</sup> (31.12.2019: 567,1 Mio. €<sup>1)</sup>) mit einem Vermietungsgrad von 89,7% (31.12.2019: 95,1%<sup>2)</sup>). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 13,2 Mio. € (30.6.2019: 14,6 Mio. €); die Rendite stand zum Stichtag bei 5,3% (31.12.2019: 5,7%<sup>2)</sup>).

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

Büro	89%
Hotel	6%
Einzelhandel	2%
Sonstige	3%



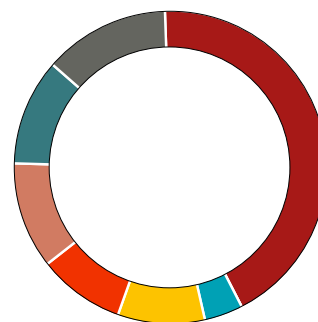
## ZENTRAL- UND OSTEUROPA

### Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 30.6.2020 bei rd. 1.968,5 Mio. €<sup>1)</sup> (31.12.2019: 2.009,6 Mio. €<sup>1)</sup>). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 750 Tsd. m<sup>2</sup> erzielte in den ersten sechs Monaten 2020 Mieterlöse in Höhe von 65,7 Mio. € (30.6.2019: 63,7 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 94,9% (31.12.2019: 95,0%<sup>3)</sup>), die Rendite stand bei 6,9% (31.12.2019: 6,6%<sup>3)</sup>).

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

Deutschland	43%
Österreich	13%
Ungarn	11%
Polen	11%
Tschechien	9%
Rumänien	9%
Sonstige Länder	4%



<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien

<sup>2)</sup> Exkl. des 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes VIE (Wien), das sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befand

<sup>3)</sup> Exkl. des Ende 2018 in den Bestand übernommenen Bürogebäudes Orhidea Towers (Bukarest), das sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befand

## IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Vom Immobilienvermögen in Entwicklung mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 726,0 Mio. €<sup>1)</sup> (31.12.2019: 878,5 Mio. €) entfallen zum Stichtag 97% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 3% auf Osteuropa.

Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Bilanzwert: 704,5 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (391,4 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 313,1 Mio. €.

Im 1. Halbjahr startete CA Immo in Berlin den **Bau des Bürogebäudes Grasblau** in unmittelbarer Nachbarschaft zum Potsdamer Platz. Das Projekt punktet u. a. mit attraktiver Innenstadtlage – sehr gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung – in Verbindung mit ruhiger und grüner Mikrolage, transparenter Architektur und großzügigen Freiflächen.

Im 2. Quartal haben die Joint Venture-Partner CA Immo und UBM mit dem **Bau des Wohn- und Bürogebäudes**

**Kaufmannshof im Zollhafen Mainz begonnen.** Insgesamt werden 50 hochwertige Wohnungen und rd. 3.100 m<sup>2</sup> Büromietfläche entstehen.



Die Fertigstellung des Bürogebäudes Grasblau ist für 2023 geplant.

### PROJEKTE IN UMSETZUNG <sup>2)</sup>

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen <sup>3)</sup>	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % <sup>4)</sup>	Vorverwertungsgrad in % <sup>5)</sup>	Geplante Fertigstellung
<b>Projekte (eigener Bestand)</b>									
ZigZag	16,7	5,3	4.695	5,3	Mainz	Büro	100	0	Q2 2021
ONE	412,0	244,4	68.451	5,4	Frankfurt	Büro	100	33	Q1 2022
Mississippi House	42,2	25,9	13.736	6,3	Prag	Büro	100	54	Q3 2021
Missouri Park	22,7	14,0	7.024	6,3	Prag	Büro	100	0	Q3 2021
NEO (Büro)	70,2	8,7	13.605	5,1	München	Büro	100	33	Q1 2021
Hochhaus am Europaplatz	152,0	112,6	22.948	5,7	Berlin	Büro	100	99	Q4 2023
Grasblau	71,2	53,5	13.258	7,9	Berlin	Büro	100	0	Q3 2022
<b>Summe</b>	<b>787,0</b>	<b>464,4</b>	<b>143.717</b>	<b>5,7</b>					
<b>Projekte (für Verkauf)</b>									
NEO (Wohnen)	30,1	3,7	5.831	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q1 2021
<b>Summe</b>	<b>30,1</b>	<b>3,7</b>	<b>5.831</b>						
<b>Gesamt</b>	<b>817,1</b>	<b>468,2</b>	<b>149.547</b>						

<sup>2)</sup> Exkl. Joint Ventures

<sup>3)</sup> Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 721,7 Mio. €)

<sup>4)</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

<sup>5)</sup> Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vorvermietung. Vorverwertung Projekte für Verkauf: Verkauf

<sup>1)</sup> Inkl. zum Handel oder Verkauf bestimmte Grundstücke und Projekte (kurzfristiges Immobilienvermögen)



## NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.6.2020 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Ende Juli fand der städtebauliche und landschaftsplanerische **Wettbewerb für die Münchner Eggarten-Siedlung** seinen Abschluss. Das Preisgericht vergab unter 14 eingereichten Arbeiten einen ersten Preis an das Büro Studio Wessendorf aus Berlin zusammen mit dem Atelier Loidl Landschaftsarchitekten GmbH, ebenfalls aus Berlin. Ausgelobt hatten den Wettbewerb die beiden Grundstückseigentümer CA Immo und Büschl Unternehmensgruppe mit dem Ziel, den Eggarten zu einem zukunftsweisenden und nachhaltigen Modellquartier für genossenschaftlichen Wohnungsbau, Mobilität, Energie und Klimaschutz zu entwickeln. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind nun Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren. Die Fertigstellung der Eggarten-Siedlung wird in Bauabschnitten erfolgen; mit dem Einzug der ersten Bewohner ist frühestens ab 2025 zu rechnen.

### MITARBEITER

Zum 30.6.2020 beschäftigte CA Immo insgesamt 416 Mitarbeiter<sup>1)</sup> (31.12.2019: 414<sup>2)</sup>) in Österreich (19% des gesamten Mitarbeiterbestands), Deutschland (59%) und Osteuropa (22%). 51% der Mitarbeiter sind Frauen.

### MITARBEITER NACH SEGMENTEN ZUM 30.6.2020 <sup>3)</sup>

	Headcounts zum 30.6.2020	Headcounts zum 31.12.2019	Veränderung zum 31.12.2019
Österreich	80	80	0%
Deutschland <sup>4)</sup>	246	233	6%
Osteuropa	90	101	-11%
<b>Summe</b>	<b>416</b>	<b>414</b>	<b>0%</b>

<sup>3)</sup> inkl. karenzierte Mitarbeiter

<sup>4)</sup> inkl. Mitarbeiter der CA Immo Deutschland GmbH und der 100%-Bau-tochter omniCon sowie der 24 Mitarbeiter in der omniCon Zweigstelle in Basel; exkl. Mitarbeiter der 49%-Tochter DRG und der 50%-Tochter Mainzer Zollhafen GmbH & Co.KG



Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs zur Eggarten-Siedlung

<sup>1)</sup> Davon rund 12% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter; exkl. 21 Headcounts in Joint Ventures (DRG, Mainzer Zollhafen GmbH & Co. KG

<sup>2)</sup> Davon rund 11% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl. 20 Headcounts in Joint Ventures

## ERGEBNISSE

### Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2020 einen soliden Zuwachs der Mieterlöse um 6,0% auf 118,1 Mio. € (1H 2019: 111,4 Mio.). Diese positive Entwicklung steht – neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Bestandsportfolios mit einer hohen Vermietungsquote – in Zusammenhang mit dem organischen Portfoliowachstum der letzten Monate. Mit den Objekten MY.O (München) sowie MY.B und Bürogebäude Kunstcampus (beide Berlin) wurden drei hochwertige Büroimmobilien fertiggestellt und in das Bestandsportfolio übernommen.

Darüber hinaus leisteten höheren Vermietungsquoten in den ebenfalls erfolgreich entwickelten Bürogebäuden Orhideea Towers (Bukarest) und ViE (Wien) sowie in den angekauften Bürogebäuden Warsaw Spire C (Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) einen positiven Beitrag zum Mietwachstum im Jahresvergleich. Den organisch wertmäßig größten Zuwachs generierte eine im Jahr 2019 abgeschlossene Neuvermietung im Wiener Portfolio.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf –12,3 Mio. € (1H 2019: –15,3 Mio. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten beiden Quartalen auf 105,9 Mio. € (1H 2019: 96,1 Mio. €), ein Zuwachs von 10,2% im Jahresvergleich. Die Covid-19 Pandemie hat im ersten Halbjahr 2020 das Nettomietergebnis insbesondere aufgrund von behördlichen Schließungen in Österreich und Rumänien mit –3,0 Mio. € belastet. Dies betrifft vor allem Mietreduktionen, denen jedoch gegenläufige Effekte aus Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) in Höhe von 380 Tsd. € gegenüberstehen. Alle vereinbarten Mietanpassungen wie die Gewährung von mietfreien Zeiten sind über die jeweilige Vertragslaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrags linear zu verteilen. Demgegenüber wurde in Zusammenhang mit einem zugunsten der CA Immo Gruppe entschiedenen Verfahren über die Entrichtung von Gebäudesteuern ein positiver Effekt in Höhe von 3,7 Mio. € (Auflösung von Rückstellungen für immobilienbezogene Steuern) verbucht.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 89,6% über dem Niveau des Vorjahreswerts von 86,2% .

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten sechs Monaten

bei –1,0 Mio. € (1H 2019: –2,1 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 4,3 Mio. € und lagen damit auf dem Niveau des Vorjahres (1H 2019: 4,3 Mio. €). Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

### Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei 5,8 Mio. € (1H 2019: –2,0 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.06.2020 auf 24,2 Mio. € (1H 2019: 8,5 Mio. €). Der wertmäßig größte Beitrag wurde durch den Verkauf des Bürogebäudes cube in Berlin generiert.

### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten sechs Monaten mit –49,4 Mio. € 121,2% über dem Vorjahresniveau (1H 2019: –22,3 Mio. €). Der Wert beinhaltet mögliche Gerichtsgebühren im von der CA Immobilien Anlagen AG im zweiten Quartal 2020 im Zusammenhang mit der im Jahr 2004 abgeschlossenen Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften (BUWOG) eingebrachten Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten. Bereinigt um diesen Einmaleffekt in Höhe von rund 25,5 Mio. € lagen die indirekten Aufwendungen mit 23,9 Mio. € 7,1% über dem Vorjahreswert. Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,6 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahreswert 1H 2019 von 0,2 Mio. €.

### Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 9,1% auf 90,3 Mio. € (1H 2019: 82,7 Mio. €). Das um den BUWOG-Einmaleffekt bereinigte EBITDA belief sich auf 115,8 Mio. €, ein Zuwachs von 39,9% zum Vorjahreswert.

### Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten sechs Monaten auf 76,4 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –103,4 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis bei –27,0 Mio. € zum Stichtag und fiel damit deutlich schwächer aus verglichen mit dem Referenzwert des Vorjahres

(1H 2019: 114,8 Mio. €). Eine Erhöhung der Marktwerte in Deutschland resultiert im Wesentlichen aus objektspezifischen Veränderungen (z.B. Erlangung von Planungssicherheit für ein Projekt in Frankfurt bzw. Bodenwerterhöhungen) sowie Projektfortschritte und Fertigstellungen von Büroprojekten, welche Reduktionen von Marktwerten bei Hotel- und Einzelhandelsimmobilien überkompensiert haben. In Osteuropa wurde aufgrund von Marktveränderungen (Anstieg Marktrenditen) überwiegend eine Reduktion von Marktwerten festgestellt, wobei jedoch bei einzelnen Immobilien in Warschau und Budapest aufgrund von objektspezifischen Faktoren auch Marktwert erhöhungen beobachtet wurden. In Österreich wurde aufgrund von Marktveränderungen überwiegend eine Marktwertreduktion festgestellt, was insbesondere auf Hotel- und Einzelhandelsimmobilien zurückzuführen ist.

#### **Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen**

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt und beliefen sich im ersten Halbjahr 2020 auf 2,1 Mio. € (1H 2019: 0,6 Mio. €).

#### **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)**

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 60,7 Mio. € –69,0% unter dem Vorjahresergebnis (1H 2019: 195,8 Mio. €), im Wesentlichen bedingt durch das schwächere Neubewertungsergebnis.

#### **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten sechs Monaten auf 9,0 Mio. € (1H 2019: –55,9 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, belief sich auf –18,1 Mio. € und lag damit –12,1% unter dem Vorjahreswert 1H 2019. Diese Ergebnisposition beinhaltet einen positiven Effekt in Zusammenhang mit einem zugunsten der CA Immo Gruppe entschiedenen Verfahren über die Entrichtung von Gebäudesteuern in Höhe von 5,2 Mio. € (Auflösung von Rückstellungen für Verspätungszinsen).

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften beinhaltet unbare Bewertungseffekte in Zusammenhang mit der Wandelanleihe (41,6 Mio. €) sowie mit Zinsabsicherungen und belief sich in Summe auf 31,8 Mio. € (1 HJ 2019: –40,1 Mio. €). Die im Jahr 2017 emittierte Wandelschuldverschreibung besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in bar der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten

Derivat. Das eingebettete Derivat der Wandelanleihe wird mit dem beizulegenden Zeitwert berichtet.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit –1,3 Mio. € unter dem Referenzwert der Vorperiode. Der Wert des Vorjahres in Höhe von 8,2 Mio. € inkludierte die Dividende aus der Beteiligung an der Immofinanz (4,7 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Sonstiges Finanzergebnis sowie Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –3,3 Mio. € (1H 2019: –3,5 Mio. €). Der Wert des ersten Quartals 2020 beinhaltet einen Einmaleffekt in Bezug auf den Rückkauf von ausstehenden Unternehmensanleihen in Höhe von –5,1 Mio. €.

#### **Steuern vom Einkommen**

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 69,8 Mio. € und lag damit bedingt durch das schwächere Neubewertungsergebnis deutlich unter dem Vorjahreswert in Höhe von 140,0 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –25,1 Mio. € (1H 2019: –36,7 Mio. €).

#### **Periodenergebnis**

Das Periodenergebnis lag mit 44,7 Mio. € ebenso deutlich unter dem Vorjahreswert (1H 2019: 103,3 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,48 € (1H 2019: 1,11 € je Aktie).

#### **FFO – Funds from Operations**

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 wurde ein FFO I in Höhe von 68,2 Mio. € generiert, der 5,7% über dem Vorjahreswert von 64,5 Mio. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Bereinigte nicht nachhaltige Effekte betrafen im ersten Halbjahr 2020 in erster Linie Aufwendungen im Zusammenhang mit Immobilienentwicklungen (0,6 Mio. €), Finanzierungsaufwände (–2,3 Mio. €), operative Aufwendungen (–3,7 Mio. €) sowie administrative Aufwendungen (25,5 Mio. €, Aufwendungen in Zusammenhang mit der von der CA Immo im zweiten Quartal eingebrachten Schadenersatzklage rund um die Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften). FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,73 € und lag damit 5,7% über dem Vorjahreswert (1H 2019: 0,69 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 63,8 Mio. €, 4,1% über dem Wert 1H

2019 in Höhe von 61,3 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei 0,69 € (1H 2019: 0,66 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Nettomietergebnis (NRI)	105,9	96,1
Erlöse aus Dienstleistungen	4,3	4,3
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1,0	-2,1
Sonstige betriebliche Erträge	0,6	0,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	3,9	2,4
Indirekte Aufwendungen	-49,4	-22,3
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen <sup>1)</sup>	4,5	0,2
Finanzierungsaufwand	-18,1	-20,5
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1,7	7,3
Sonstige Anpassungen <sup>2)</sup>	19,7	1,4
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>68,2</b>	<b>64,5</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	5,8	-2,0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	24,2	8,5
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,1	-0,5
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3,4	0,7
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	33,4	6,8
Sonstiges Finanzergebnis	-5,1	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	-12,1	-8,4
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	-0,6	-0,1
Sonstige Anpassungen	-20,0	-21,4
Sonstige Anpassungen FFO II <sup>3)</sup>	0,0	19,8
<b>FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)</b>	<b>63,8</b>	<b>61,3</b>

<sup>1)</sup> Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

<sup>2)</sup> Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

<sup>3)</sup> Steuern in Zusammenhang mit Verkauf Tower 185

**Bilanz – Aktivseite**

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.308,9 Mio. € auf (84,9% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.444,5 Mio. € (31.12.2019: 4.292,9 Mio. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.06.2020 bei 692,1 Mio. € (31.12.2019: 817,1 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.184,5 Mio. € (31.12.2019: 5.186,4 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 66,2 Mio. € belief (31.12.2019: 67,8 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 777,8 Mio. € (31.12.2019: 439,1 Mio. €). Dieser signifikante Zuwachs reflektiert unter anderem einen Teil der Nettoerlöse in Höhe von rund 400 Mio. € aus der im ersten Quartal durchgeführten Kapitalmarkttransaktion der CA Immo.

Im Januar 2020 hat CA Immo den Eurobond-Markt zum ersten Mal genutzt und erfolgreich eine 500 Mio. € fix-verzinsliche nicht nachrangige unbesicherte Benchmark-Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875% begeben. In diesem Zusammenhang hatte die Gesellschaft gleichzeitig beschlossen, die Inhaber ihrer nachstehend angeführten ausstehenden Schuldverschreibungen einzuladen, der Gesellschaft Angebote zum Rückkauf der ausstehenden Schuldverschreibungen 2021 (140 Mio. €, 1,875%), 2022 (175 Mio. €, 2,750%) und 2023 (150 Mio. €, 2,750%) gegen Barzahlung zu unterbreiten. Ein angebotener Gesamtnennbetrag im Ausmaß von rund 99 Mio. € wurde angenommen und somit zurückgekauft.

**Bilanz – Passivseite  
Eigenkapital**

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 6,2% auf 6.258,7 Mio. € (31.12.2019: 5.888,7 Mio. €). Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 3.012,4 Mio. € (31.12.2019: 2.968,0 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 48,1% unverändert solide dar (31.12.2019: 50,4%).

**Verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.462,0 Mio. € (31.12.2019: 2.097,3 Mio. €). Die Steigerung steht in Zusammenhang mit der oben erwähnten Benchmark-Anleihe. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende Juni 2020 bei 1.682,4 Mio. € (31.12.2019: 1.656,3 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf EUR.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.06.2020 32,5% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 31,9% zu Jahresbeginn. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 55,8% (31.12.2019: 55,8%).

### Net Asset Value

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 30.06.2020 bei 3.012,3 Mio. € (32,38 € je Aktie, unverwässert) und erhöhte sich damit um 1,5% im Vergleich zum Endjahreswert 2019 von 2.967,9 Mio. € (31,90 € je Aktie).

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA, neu publizierter Best Practice Recommendations Leitfadens noch nicht angewandt) dargestellt. Der EPRA NAV (unverwässert) lag zum Stichtag bei 38,84 € je Aktie (31.12.2019: 38,37 € je Aktie). Der EPRA NNNAV (unverwässert) je Aktie, nach Anpassun-

gen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 30.06.2020 auf 34,95 € je Aktie (31.12.2019: 33,69 € je Aktie). Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 93.028.299 Stück (31.12.2019: 93.028.299).

Ein potenzieller Verwässerungseffekt der begebenen Wandelanleihe des Konzerns (200 Mio. €) wurde bei der Berechnung des Net Asset Values berücksichtigt. Der Wandlungspreis der Wandelanleihe stand zum 30.06.2020 bei 30,17 €, verglichen mit dem Aktienkurs von 29,65 €. Eine Wandlung zu diesem Wandlungspreis würde die Anzahl der ausstehenden Aktien im Ausmaß von rund 6,6 Mio. erhöhen.

### SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	30.06.2020 verwässert	30.06.2020 unverwässert	31.12.2019 unverwässert
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>3.012,3</b>	<b>3.012,3</b>	<b>2.967,9</b>
Optionsausübungen	196,6	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>3.208,8</b>	<b>3.012,3</b>	<b>2.967,9</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>32,20</b>	<b>32,38</b>	<b>31,90</b>
Wertanpassung für <sup>1)</sup>			
- Selbst genutzte Immobilien	9,3	9,3	7,5
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	125,4	125,4	127,3
- Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Latente Steuern	465,8	465,8	466,1
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>3.809,4</b>	<b>3.612,8</b>	<b>3.568,9</b>
<b>EPRA NAV je Aktie in €</b>	<b>38,22</b>	<b>38,84</b>	<b>38,37</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	11,1	-10,9	-99,6
Latente Steuern	-354,4	-350,5	-335,3
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3.466,1</b>	<b>3.251,4</b>	<b>3.133,9</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>34,78</b>	<b>34,95</b>	<b>33,69</b>
Aktienkurs (Stichtag)	29,65	29,65	37,45
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	99.657.313	93.028.299	93.028.299

<sup>1)</sup> Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

## RISIKOBERICHT

### CHANCEN UND RISIKEN

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

Der Ausbruch der Covid-19 Pandemie hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinflusst. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität im 2. Quartal 2020 in vielen Sektoren stark beeinträchtigt. Gegenwärtig sind die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Immobilienmärkte höchst ungewiss. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf.

Jüngste Wirtschaftsdaten deuten inzwischen auf eine Wiederaufnahme der Wirtschaftstätigkeit im Euroraum hin, obwohl das Aktivitätsniveau deutlich unter dem vor dem Ausbruch der Covid-19 Pandemie herrschenden Niveau liegt und die Aussichten nach wie vor höchst unsicher sind. Obwohl die Eindämmungspolitik weltweit gelockert wurde, bleibt die globale Erholung ungleichmäßig und unsicher.

Da die Folgen gegenwärtiger und künftiger Maßnahmen zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, werden die Auswirkungen von Covid-19 auf die Immobilienmärkte und die Immobilienwerte der Gruppe regelmäßig überprüft. In diesem Zusammenhang wurde für das 2. Quartal 2020 eine nahezu vollständige Bewertung des Portfolios der Gruppe in Auftrag gegeben.

Zum Stichtag 30. Juni 2020 erfolgten für 131 Liegenschaften, davon 78 in Deutschland, 38 in Osteuropa und 15 in Österreich externe Bewertungen (dies entspricht rund 99% des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung). Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben bzw. angepasst.

In Deutschland resultiert die Erhöhung der Marktwerte im Wesentlichen aus objektspezifischen Veränderungen (z.B. Erlangung von Planungssicherheit für Projekte bzw.

Bodenwerterhöhungen) sowie Veränderungen der Marktrenditen bei Büroobjekten. Demgegenüber sind bei Hotel- und Einzelhandelsimmobilien Marktwertreduktionen zu beobachten. In Osteuropa führte ein Anstieg der Marktrenditen zu einem Rückgang der Marktwerte. Einzelne Marktwertsteigerungen resultierten in diesem Segment überwiegend aufgrund objektspezifischer Faktoren. Auch in Österreich ist insbesondere bei Hotel- und Einzelhandelsimmobilien ein Rückgang der Marktwerte spürbar.

Allerdings besteht laut Immobiliengutachtern zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2020 ein Mangel an Marktbelegen für Vergleichszwecke, um sich eine Meinung über die Immobilienwerte zu bilden. Wie auch im RICS Red Book Global dargelegt, unterliegen die Immobilienbewertungen der Gruppe daher einer "erheblichen Bewertungsunsicherheit", was zur Folge hat, dass den Bewertungen – unter den gegenwärtigen außergewöhnlichen Umständen – ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden sollte, als dies sonst der Fall wäre.

Angesichts der unbekannteren zukünftigen Auswirkungen von Covid-19 auf den Immobilienmarkt und der Schwierigkeit, zwischen kurzfristigen Auswirkungen und längerfristigen strukturellen Marktveränderungen zu unterscheiden, überprüft CA Immo ihre Bewertungen regelmäßig.

Die für die Bewertung von Projektentwicklungen angewendete Residualwertmethode reagiert selbst unter normalen Marktbedingungen sehr empfindlich auf Änderungen wichtigster Parameter. Hier können sich bereits kleinere Änderungen der Variablen (wie z.B. Zeitpunkt der Erschließung, Finanzierungs-/Baukosten und Verkaufsquoten) unverhältnismäßig stark auf den Grundstückswert auswirken. Folglich ist unter den gegenwärtigen außerordentlichen Marktbedingungen – mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten – die Beimessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als die unter normalen Umständen der Fall wäre.

Die Gruppe ist quer durch ihr Mieterklientel (Büro, Hotel, Einzelhandel) mit Anträgen konfrontiert, in denen um Erlass, Minderung oder Stundung der Mietzahlungen gebeten wird. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind von Land zu Land unterschiedlich. Während es in Österreich gesetzlich erlaubt ist, Mietzahlungen aufgrund

staatlicher Sperren zu stoppen, besteht in anderen Ländern die Verpflichtung zur Mietzahlung grundsätzlich fort. Inwieweit die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19 Pandemie zur Insolvenz einzelner Mieter und damit zu einem Anstieg der Leerstände führen werden, lässt sich nach wie vor noch nicht abschätzen und hängt weitgehend von der Dauer der Krise ab.

Vor allem das Hotelgewerbe, die Gastronomie und der nicht systemrelevante Einzelhandel leiden erheblich unter der herrschenden Situation. Je nach Asset-Klasse ist weiterhin mit Mieterlässen, Mietminderungen und Mietstundungen zu rechnen. Grundsätzlich ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Nachdem nun sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert oder eingestellt wurden, ist mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die im ersten Halbjahr deutlich rückläufigen Büroflächenumsätze bis zum Jahresende tatsächlich entwickeln werden. Zudem ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Ausbau des Home-Office mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.





KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	2. Quartal 2020	2. Quartal 2019
Mieterlöse	118.116	111.437	55.669	53.166
Weiterverrechnete Betriebskosten	26.450	26.154	12.483	12.893
Betriebskostenaufwand	-29.053	-28.126	-13.619	-13.593
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-9.656	-13.370	1.737	-3.091
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>105.857</b>	<b>96.094</b>	<b>56.270</b>	<b>49.375</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>-1.029</b>	<b>-2.077</b>	<b>-352</b>	<b>-614</b>
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	38.413	9.557	38.337	5.940
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-32.634	-11.546	-32.734	-7.560
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>5.779</b>	<b>-1.989</b>	<b>5.603</b>	<b>-1.620</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>24.210</b>	<b>8.522</b>	<b>24.267</b>	<b>7.209</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	4.254	4.265	1.960	2.411
Indirekte Aufwendungen	-49.416	-22.344	-36.634	-11.903
Sonstige betriebliche Erträge	628	250	348	-266
<b>EBITDA</b>	<b>90.283</b>	<b>82.720</b>	<b>51.462</b>	<b>44.592</b>
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-4.234	-2.226	-3.063	-1.121
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-356	-73	-364	-73
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>-4.590</b>	<b>-2.299</b>	<b>-3.427</b>	<b>-1.194</b>
Neubewertungsgewinn	76.358	121.666	69.395	99.224
Neubewertungsverlust	-103.371	-6.852	-85.279	-510
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>-27.013</b>	<b>114.814</b>	<b>-15.884</b>	<b>98.713</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.068	601	2.465	244
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>60.748</b>	<b>195.836</b>	<b>34.615</b>	<b>142.355</b>
Finanzierungsaufwand	-18.065	-20.547	-6.655	-11.063
Sonstiges Finanzergebnis	-5.067	0	0	0
Kursdifferenzen	1.732	-493	-582	-626
Ergebnis aus Derivaten	31.771	-40.077	-3.953	-11.876
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-1.350	8.211	-260	7.405
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-2.963	0	24
<b>Finanzergebnis</b>	<b>9.021</b>	<b>-55.869</b>	<b>-11.449</b>	<b>-16.136</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>69.769</b>	<b>139.966</b>	<b>23.166</b>	<b>126.219</b>
Tatsächliche Ertragsteuer	-12.105	-8.391	-5.712	-4.452
Latente Steuern	-12.986	-28.288	-6.235	-23.902
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-25.091</b>	<b>-36.680</b>	<b>-11.947</b>	<b>-28.354</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>44.678</b>	<b>103.287</b>	<b>11.219</b>	<b>97.865</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	4	2	3	1
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>44.674</b>	<b>103.285</b>	<b>11.216</b>	<b>97.864</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>	<b>€0,48</b>	<b>€1,11</b>	<b>€0,12</b>	<b>€1,05</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert)</b>	<b>€0,15</b>	<b>€1,11</b>	<b>€0,12</b>	<b>€1,05</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	2. Quartal 2020	2. Quartal 2019
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>44.678</b>	<b>103.287</b>	<b>11.219</b>	<b>97.865</b>
Sonstiges Ergebnis				
Währungsdifferenzen	-90	-2	37	5
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>-90</b>	<b>-2</b>	<b>37</b>	<b>5</b>
Neubewertung Wertpapiere	0	11.111	0	4.315
Neubewertung IAS 19	-258	-1.356	-258	-1.356
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	82	-262	82	-51
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>-176</b>	<b>9.494</b>	<b>-176</b>	<b>2.908</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>-266</b>	<b>9.491</b>	<b>-139</b>	<b>2.913</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>44.412</b>	<b>112.778</b>	<b>11.081</b>	<b>100.778</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	4	2	3	1
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>44.408</b>	<b>112.776</b>	<b>11.078</b>	<b>100.777</b>

## KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2020	31.12.2019
<b>VERMÖGEN</b>		
Bestandsimmobilien	4.444.527	4.292.893
Immobilienvermögen in Entwicklung	692.078	817.107
Selbst genutzte Immobilien	13.938	15.030
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.775	7.768
Immaterielle Vermögenswerte	3.133	5.169
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	66.197	67.755
Übrige Vermögenswerte	78.813	83.667
Aktive latente Steuern	2.423	1.810
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>5.308.884</b>	<b>5.291.199</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,8%	89,9%
Zum Handel bestimmte Immobilien	33.922	61.340
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	118.624	73.814
Ertragsteuerforderungen	19.472	23.198
Liquide Mittel	777.843	439.139
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>949.861</b>	<b>597.491</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>6.258.745</b>	<b>5.888.690</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	791.372	791.372
Sonstige Rücklagen	-3.661	-3.396
Einbehaltene Ergebnisse	1.506.245	1.461.571
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>3.012.293</b>	<b>2.967.884</b>
Nicht beherrschende Anteile	87	84
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.012.380</b>	<b>2.967.968</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	48,1%	50,4%
Rückstellungen	36.958	34.571
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.258.103	1.850.864
Sonstige Verbindlichkeiten	98.011	129.561
Passive latente Steuern	471.257	473.010
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>2.864.329</b>	<b>2.488.006</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	18.279	22.867
Rückstellungen	109.267	109.297
Verzinsliche Verbindlichkeiten	203.895	246.478
Sonstige Verbindlichkeiten	50.595	54.073
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>382.036</b>	<b>432.716</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>6.258.745</b>	<b>5.888.690</b>

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019 angepasst
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	69.769	139.966
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	24.150	-116.354
Abschreibungen und Wertänderungen	4.590	2.299
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-24.187	-8.516
Finanzierungsaufwand, sonstiges Finanzergebnis und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	24.482	12.336
Kursdifferenzen	-1.732	493
Ergebnis aus Derivaten	-31.771	40.077
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	-2.068	2.363
Sonstige unbare Aufwendungen	25.475	0
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-4.309	-12.610
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-10.922	-390
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	4.102	597
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>77.578</b>	<b>60.262</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	28.122	-6.814
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-39.205	-3.456
Rückstellungen	-11.474	-2.205
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.857	-3.326
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-24.413</b>	<b>-15.802</b>
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>53.165</b>	<b>44.460</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-194.989	-100.529
Erwerb von Gesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 25 Tsd. € (2019: 0 Tsd. €)	842	-1.848
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-1.185	-1.509
Veräußerung von Wertpapieren	0	11.419
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	-652	8.823
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 3.060 Tsd. € (2019: 1.007 Tsd. €)	82.044	14.784
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	0	-10
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen (inkl. an diese Gesellschaften gewährte Ausleihungen)	580	460
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-2.095	-650
Tilgung von Finanzvermögen	0	309
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-7.675	-17.325
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	5.079	18.221
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-2.209	-2.477
Gezahlte Negativzinsen	-717	-438
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	5	1.140
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-120.971</b>	<b>-69.630</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Geldzufluss aus Darlehen	61.101	90.130
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	492.365	0
Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	-103.380	0
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	0	-70
Ausschüttung an Aktionäre	0	-83.725
Ausschüttung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	0	-129
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-17.822	-16.646
Übrige gezahlte Zinsen	-24.248	-21.378
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>408.016</b>	<b>-31.819</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>340.209</b>	<b>-56.990</b>
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	439.391	374.519
Fremdwährungskursänderungen	-1.137	166
<b>Fonds der liquiden Mittel 30.6.</b>	<b>778.464</b>	<b>317.696</b>
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-621	-194
<b>Liquide Mittel 30.6. (Bilanz)</b>	<b>777.843</b>	<b>317.502</b>

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt im 1. Halbjahr 2020 -37.379 Tsd. € (1. Halbjahr 2019: -24.246 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Halbjahr 2020 -11.984 Tsd. € (1. Halbjahr 2019: -29.934 Tsd. €).

Die CA Immo Gruppe stellt ab 2020 die Posten „Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)“ und „Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)“ separat im Cashflow aus dem Ergebnis dar, weil sie aus Zinsen für/von Finanzämter/n resultieren. Dies führt daher auch zu einer Anpassung der Vergleichswerte des Jahres 2019.

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2019</b>	<b>718.337</b>	<b>885.607</b>	<b>-95.775</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0	0
Nachträgliche Anschaffungskosten für Erwerb Anteile im Fremdbesitz	0	1.540	0
<b>Stand am 30.6.2019</b>	<b>718.337</b>	<b>887.147</b>	<b>-95.775</b>
<b>Stand am 1.1.2020</b>	<b>718.337</b>	<b>887.147</b>	<b>-95.775</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stand am 30.6.2020</b>	<b>718.337</b>	<b>887.147</b>	<b>-95.775</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>1.118.663</b>	<b>12.804</b>	<b>2.639.635</b>	<b>62</b>	<b>2.639.697</b>
0	-2	-2	0	-2
0	10.417	10.417	0	10.417
0	-923	-923	0	-923
103.285	0	103.285	2	103.287
<b>103.285</b>	<b>9.491</b>	<b>112.776</b>	<b>2</b>	<b>112.778</b>
-83.725	0	-83.725	0	-83.725
2.350	-2.350	0	0	0
0	0	1.540	0	1.540
<b>1.140.573</b>	<b>19.945</b>	<b>2.670.226</b>	<b>64</b>	<b>2.670.290</b>
<b>1.461.571</b>	<b>-3.396</b>	<b>2.967.884</b>	<b>84</b>	<b>2.967.968</b>
0	-90	-90	0	-90
0	-176	-176	0	-176
44.674	0	44.674	4	44.678
<b>44.674</b>	<b>-266</b>	<b>44.408</b>	<b>4</b>	<b>44.412</b>
<b>1.506.245</b>	<b>-3.661</b>	<b>3.012.293</b>	<b>87</b>	<b>3.012.380</b>

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG<sup>3)</sup>

Tsd. €			Österreich		Deutschland	
1. Halbjahr 2020	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe
Mieterlöse	13.236	5	13.241	33.248	6.888	40.135
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	306	0	306	285	5	290
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.302	0	3.302	4.773	686	5.459
Betriebskostenaufwand	-4.148	0	-4.148	-5.193	-1.414	-6.608
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.984	0	-1.984	-2.939	-672	-3.611
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>10.712</b>	<b>5</b>	<b>10.717</b>	<b>30.173</b>	<b>5.492</b>	<b>35.665</b>
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-3	-3	0	-1.151	-1.151
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	17.161	17.161
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	0	0	0	0	23.989	23.989
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	863	4.725	5.588
Indirekte Aufwendungen	-632	-26	-659	-3.772	-8.248	-12.020
Sonstige betriebliche Erträge	1	0	1	345	248	594
<b>EBITDA</b>	<b>10.080</b>	<b>-25</b>	<b>10.056</b>	<b>27.610</b>	<b>42.216</b>	<b>69.826</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-2.221	0	-2.221	-64	-3.277	-3.340
Ergebnis aus Neubewertung	-7.687	0	-7.687	-5.239	39.539	34.300
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>172</b>	<b>-25</b>	<b>147</b>	<b>22.307</b>	<b>78.479</b>	<b>100.786</b>

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Zum Handel bestimmte Immobilien	0	0	0	0	18.695	18.695
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	0	0	0	0	88.659	88.659
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107.354</b>	<b>107.354</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.302	0	3.302	4.773	686	5.459
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	38.217	38.217
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	863	4.725	5.588
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung</b>	<b>3.302</b>	<b>0</b>	<b>3.302</b>	<b>5.636</b>	<b>43.627</b>	<b>49.263</b>
<b>Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15</b>	<b>3.302</b>	<b>0</b>	<b>3.302</b>	<b>5.636</b>	<b>150.981</b>	<b>156.617</b>

30.6.2020

Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	567.018	253	567.271	1.652.209	1.116.179	2.768.388
Sonstiges Vermögen	15.966	2.951	18.917	157.490	549.172	706.662
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.173	1.882	3.054
<b>Segmentvermögen</b>	<b>582.984</b>	<b>3.204</b>	<b>586.188</b>	<b>1.810.871</b>	<b>1.667.233</b>	<b>3.478.104</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	207.567	0	207.567	713.920	387.650	1.101.571
Sonstige Verbindlichkeiten	19.018	304	19.323	35.152	184.352	219.504
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	48.866	1	48.867	299.518	118.982	418.500
<b>Schulden</b>	<b>275.451</b>	<b>306</b>	<b>275.757</b>	<b>1.048.590</b>	<b>690.984</b>	<b>1.739.574</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>307.533</b>	<b>2.898</b>	<b>310.431</b>	<b>762.281</b>	<b>976.248</b>	<b>1.738.530</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	1.301	0	1.301	76.514	113.895	190.409

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

<sup>2)</sup>Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 4.627 Tsd. € (31.12.2019: 25.023 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

<sup>3)</sup>Die Segmentberichterstattung beinhaltet keinen Ansatz von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen gem. IFRS 16, die zwischen Gesellschaften der CA Immo Gruppe bestehen. Diese Intercompany-Verträge werden wie bisher laufend als Ertrag/Aufwand in der Segmentberichterstattung erfasst und in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ eliminiert.



Bestand	Development	Osteuropa Kernregionen Summe	Osteuropa übrige Regionen Bestand	Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsolidierung	Summe
58.621	0	58.621	7.076	119.073	0	-957	118.116
0	0	0	0	596	0	-596	0
15.691	0	15.691	2.012	26.464	0	-14	26.450
-16.033	0	-16.033	-2.191	-28.979	0	-74	-29.053
-3.240	0	-3.240	-864	-9.699	0	43	-9.656
<b>55.039</b>	<b>0</b>	<b>55.039</b>	<b>6.033</b>	<b>107.454</b>	<b>0</b>	<b>-1.597</b>	<b>105.857</b>
0	-42	-43	0	-1.197	0	167	-1.029
0	0	0	0	17.161	0	-11.381	5.779
222	0	222	87	24.298	0	-88	24.210
128	0	128	0	5.716	4.974	-6.435	4.254
-6.830	-125	-6.955	-696	-20.329	-36.537	7.450	-49.416
44	0	44	10	648	10	-31	628
<b>48.602</b>	<b>-167</b>	<b>48.435</b>	<b>5.434</b>	<b>133.751</b>	<b>-31.553</b>	<b>-11.914</b>	<b>90.283</b>
-198	0	-198	-5	-5.764	-273	1.447	-4.590
-43.783	-1.372	-45.155	-8.471	-27.013	0	0	-27.013
0	0	0	0	0	0	2.068	2.068
<b>4.621</b>	<b>-1.539</b>	<b>3.082</b>	<b>-3.041</b>	<b>100.974</b>	<b>-31.826</b>	<b>-8.400</b>	<b>60.748</b>

0	0	0	0	18.695	0	-18.499	196
0	0	0	89	88.748	0	-89	88.659
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>107.443</b>	<b>0</b>	<b>-18.587</b>	<b>88.855</b>
15.691	0	15.691	2.012	26.464	0	-14	26.450
0	0	0	0	38.217	0	0	38.217
128	0	128	0	5.716	4.974	-6.435	4.254
<b>15.819</b>	<b>0</b>	<b>15.819</b>	<b>2.012</b>	<b>70.396</b>	<b>4.974</b>	<b>-6.449</b>	<b>68.921</b>
<b>15.819</b>	<b>0</b>	<b>15.819</b>	<b>2.101</b>	<b>177.839</b>	<b>4.974</b>	<b>-25.036</b>	<b>157.776</b>

1.800.231	21.505	1.821.736	168.317	5.325.713	0	-141.249	5.184.464
196.535	7.121	203.656	9.512	938.746	1.281.118	-1.148.006	1.071.858
578	0	578	73	3.705	42.717	-43.998	2.423
<b>1.997.344</b>	<b>28.626</b>	<b>2.025.970</b>	<b>177.901</b>	<b>6.268.163</b>	<b>1.323.834</b>	<b>-1.333.252</b>	<b>6.258.745</b>
818.438	0	818.438	82.716	2.210.291	1.393.969	-1.142.262	2.461.999
43.899	4.282	48.181	5.517	292.524	67.676	-65.369	294.830
60.424	8	60.431	3.999	531.798	6.125	-48.387	489.536
<b>922.761</b>	<b>4.290</b>	<b>927.050</b>	<b>92.232</b>	<b>3.034.613</b>	<b>1.467.770</b>	<b>-1.256.018</b>	<b>3.246.365</b>
<b>1.074.583</b>	<b>24.336</b>	<b>1.098.919</b>	<b>85.669</b>	<b>3.233.550</b>	<b>-143.936</b>	<b>-77.234</b>	<b>3.012.380</b>
7.695	7.802	15.497	1.360	208.567	236	-2.694	206.109

Tsd. €			Österreich				Deutschland	
1. Halbjahr 2019	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	14.577	3	14.581	31.538	2.523	34.061	53.598	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	272	0	272	225	5	230	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.642	0	3.642	4.039	163	4.202	15.554	
Betriebskostenaufwand	-4.157	0	-4.157	-4.537	-259	-4.796	-16.164	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.468	0	-1.468	-3.267	-133	-3.399	-6.596	
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>12.865</b>	<b>3</b>	<b>12.868</b>	<b>27.999</b>	<b>2.299</b>	<b>30.297</b>	<b>46.392</b>	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	1	1	0	-2.014	-2.014	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	1.436	1.436	0	-1.591	-1.591	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	4.899	0	4.899	0	2.581	2.581	436	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	586	4.650	5.235	172	
Indirekte Aufwendungen	-592	-84	-676	-3.094	-7.461	-10.555	-6.404	
Sonstige betriebliche Erträge	2	2	4	96	453	549	36	
<b>EBITDA</b>	<b>17.174</b>	<b>1.358</b>	<b>18.532</b>	<b>25.586</b>	<b>-1.083</b>	<b>24.502</b>	<b>40.631</b>	
Abschreibungen und Wertänderungen	-317	0	-317	-51	-1.564	-1.615	-299	
Ergebnis aus Neubewertung	-298	0	-298	1.745	82.455	84.200	33.155	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>16.559</b>	<b>1.358</b>	<b>17.917</b>	<b>27.281</b>	<b>79.807</b>	<b>107.088</b>	<b>73.488</b>	

#### Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Zum Handel bestimmte Immobilien	0	2.205	2.205	0	642	642	0
Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	16.332	0	16.332	0	281	281	442
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung</b>	<b>16.332</b>	<b>2.205</b>	<b>18.537</b>	<b>0</b>	<b>924</b>	<b>924</b>	<b>442</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.642	0	3.642	4.039	163	4.202	15.554
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	15.848	15.848	0
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	586	4.650	5.235	172
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung</b>	<b>3.642</b>	<b>0</b>	<b>3.642</b>	<b>4.625</b>	<b>20.660</b>	<b>25.285</b>	<b>15.727</b>
<b>Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15</b>	<b>19.974</b>	<b>2.205</b>	<b>22.179</b>	<b>4.625</b>	<b>21.584</b>	<b>26.208</b>	<b>16.168</b>

#### 31.12.2019 angepasst

Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	572.892	253	573.145	1.558.752	1.175.974	2.734.725	1.754.821
Sonstiges Vermögen	17.874	3.274	21.148	151.206	406.947	558.153	201.524
Aktive latente Steuern	0	0	0	347	1.881	2.228	514
<b>Segmentvermögen</b>	<b>590.766</b>	<b>3.528</b>	<b>594.293</b>	<b>1.710.305</b>	<b>1.584.802</b>	<b>3.295.106</b>	<b>1.956.859</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	207.960	0	207.960	669.656	298.909	968.565	774.422
Sonstige Verbindlichkeiten	16.960	603	17.563	29.453	194.677	224.130	50.010
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	49.489	1	49.491	298.636	129.483	428.119	55.596
<b>Schulden</b>	<b>274.409</b>	<b>605</b>	<b>275.014</b>	<b>997.744</b>	<b>623.070</b>	<b>1.620.814</b>	<b>880.029</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>316.356</b>	<b>2.923</b>	<b>319.279</b>	<b>712.561</b>	<b>961.732</b>	<b>1.674.292</b>	<b>1.076.831</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	16.776	0	16.776	5.200	213.146	218.345	17.204

Development	Osteuropa Kernregionen			Development <sup>4)</sup>	Osteuropa übrige Regionen		Summe Segmente <sup>4)</sup>	Überleitung		Summe
	Summe	Bestand			Summe <sup>4)</sup>	Summe		Holding <sup>4)</sup>	Konsolidierung <sup>4)</sup>	
2.685	56.282	7.401	0	7.401	112.325	0	-889	111.437		
0	0	0	0	0	502	0	-502	0		
659	16.213	2.114	0	2.114	26.170	0	-16	26.154		
-778	-16.943	-2.278	0	-2.278	-28.175	0	48	-28.126		
-948	-7.543	-886	0	-886	-13.297	0	-73	-13.369		
<b>1.618</b>	<b>48.010</b>	<b>6.350</b>	<b>0</b>	<b>6.350</b>	<b>97.526</b>	<b>0</b>	<b>-1.431</b>	<b>96.094</b>		
-263	-263	0	-7	-7	-2.283	0	206	-2.077		
0	0	0	0	0	-155	0	-1.834	-1.989		
0	436	-216	212	-4	7.911	0	610	8.522		
0	172	0	0	0	5.408	4.772	-5.914	4.265		
-860	-7.264	-663	-27	-689	-19.184	-10.481	7.320	-22.344		
0	36	33	15	48	636	20	-406	250		
<b>495</b>	<b>41.126</b>	<b>5.505</b>	<b>194</b>	<b>5.698</b>	<b>89.859</b>	<b>-5.689</b>	<b>-1.450</b>	<b>82.720</b>		
-12	-310	-4	0	-4	-2.247	-142	90	-2.299		
-507	32.649	-1.737	0	-1.737	114.814	0	0	114.814		
0	0	0	0	0	0	0	600	602		
<b>-23</b>	<b>73.464</b>	<b>3.763</b>	<b>194</b>	<b>3.957</b>	<b>202.427</b>	<b>-5.831</b>	<b>-759</b>	<b>195.837</b>		

0	0	0	0	0	2.847	0	-2.847	0
0	442	13.150	3.466	16.617	33.672	0	541	34.213
<b>0</b>	<b>442</b>	<b>13.150</b>	<b>3.466</b>	<b>16.617</b>	<b>36.519</b>	<b>0</b>	<b>-2.306</b>	<b>34.213</b>
659	16.213	2.114	0	2.114	26.170	0	-16	26.154
0	0	0	0	0	15.848	0	-6.291	9.557
0	172	0	0	0	5.408	4.772	-5.914	4.265
<b>659</b>	<b>16.385</b>	<b>2.114</b>	<b>0</b>	<b>2.114</b>	<b>47.426</b>	<b>4.772</b>	<b>-12.222</b>	<b>39.975</b>
<b>659</b>	<b>16.827</b>	<b>15.264</b>	<b>3.466</b>	<b>18.730</b>	<b>83.945</b>	<b>4.772</b>	<b>-14.528</b>	<b>74.189</b>

94.819	1.849.641	175.009	0	175.009	5.332.520	0	-146.150	5.186.370
14.516	216.040	9.484	0	9.484	804.825	903.643	-1.007.958	700.509
0	514	314	0	314	3.055	42.120	-43.365	1.810
<b>109.335</b>	<b>2.066.194</b>	<b>184.806</b>	<b>0</b>	<b>184.806</b>	<b>6.140.399</b>	<b>945.763</b>	<b>-1.197.473</b>	<b>5.888.690</b>
67.941	842.363	88.356	0	88.356	2.107.245	1.002.711	-1.012.614	2.097.342
9.666	59.677	5.023	0	5.023	306.393	84.103	-62.993	327.502
1.476	57.072	4.726	0	4.726	539.408	2.576	-46.107	495.877
<b>79.083</b>	<b>959.112</b>	<b>98.106</b>	<b>0</b>	<b>98.106</b>	<b>2.953.045</b>	<b>1.089.390</b>	<b>-1.121.713</b>	<b>2.920.722</b>
<b>30.252</b>	<b>1.107.082</b>	<b>86.700</b>	<b>0</b>	<b>86.700</b>	<b>3.187.354</b>	<b>-143.627</b>	<b>-75.760</b>	<b>2.967.968</b>
5.069	22.273	2.788	0	2.788	260.183	1.051	-7.704	253.529

<sup>4)</sup> Im Segment Development Osteuropa übrige Regionen wurden die Bilanzwerte (gewährte Ausleihungen bzw. Darlehen) iZm dem assoziierten Unternehmen ZAO Avielen korrigiert, weil der Verkauf des assoziierten Unternehmen im Jahr 2019 erfolgte. Diese wurden nunmehr per 31.12.2019 dem Segment Holding zugerechnet, da zum 31.12.2019 kein Auslandsbezug mehr vorlag. Die Anpassungen führen zu Verschiebungen iHv 10.503 Tsd. € im Segment Development Osteuropa übrige Regionen mit entsprechenden Gegeneffekten in den Überleitungsspalten „Holding“ und „Konsolidierung“. Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss 2019.

## ANHANG

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 30.6.2020 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2019 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 30.6.2020 (jedoch ohne der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, unterzogen.

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

### ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.6.2020 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 1.1.2020 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2020 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
Änderung der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	Überarbeitetes Rahmenwerk der IFRS-Standards	1.1.2020
Änderung an IAS 1 und IAS 8	Definition Wesentlichkeit	1.1.2020
Änderung an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze	1.1.2020
Änderung an IFRS 3	Änderung an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse	1.1.2020

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

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

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im 1. Halbjahr 2020 erfolgte das Closing des Verkaufs einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Deutschland. Dabei handelt es sich um das rund 17.500 m<sup>2</sup> umfassende Bürogebäude Cube am Berliner Hauptbahnhof.

**ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

**Bilanz**

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2019. Bei der Beobachtung von wesentlichen markt- sowie objektbezogenen Veränderungen beauftragt die CA Immo Gruppe unterjährig externe Bewertungen bzw. führt eigene interne Marktwertanpassungen durch. Aufgrund der Covid-19 Pandemie und der damit steigenden Unsicherheit bei Bewertungen erfolgten zum Stichtag 30.6.2020 unterjährig für 131 Liegenschaften, davon 78 in Deutschland, 38 in Osteuropa und 15 in Österreich externe Bewertungen (dies entspricht rund 99% des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung). Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben bzw. angepasst.

Die Erhöhung der Marktwerte in Deutschland resultiert im Wesentlichen aus objektspezifischen Veränderungen wie zB der Erlangung von Planungssicherheit für ein Projekt auf einem Grundstück in Frankfurt bzw. Bodenwerterhöhungen sowie Projektfortschritten und -fertigstellungen von Büroobjekten, wobei Reduktionen von Marktwerten bei Hotel- und Einzelhandelsimmobilien in Frankfurt und Berlin zu beobachten sind. In Osteuropa wurde aufgrund von Marktveränderungen (Anstieg Markttrenditen) überwiegend eine Reduktion von Marktwerten festgestellt, wobei jedoch bei einzelnen Immobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren auch Marktwert erhöhungen in Warschau und Budapest beobachtet wurden. In Österreich wurde aufgrund von Marktveränderungen überwiegend eine Marktwertreduktion festgestellt, was insbesondere auf Hotel- und Einzelhandelsimmobilien in Wien zurückzuführen ist.

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

Tsd. €	30.6.2020	31.12.2019
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	8.139	3.025
übrige Beteiligungen	38.723	41.406
übrige finanzielle Vermögenswerte	31.952	39.237
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>78.813</b>	<b>83.667</b>

Zum 30.6.2020 gibt es keine zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen.

Zum 30.6.2020 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 777.843 Tsd. €, die in Höhe von 18.701 Tsd. € (31.12.2019: 4.051 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber jedenfalls innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann und die der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen bzw. Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte dienen.

Generell dienen die verfügbaren Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen), laufender Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“, bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“.

Tsd. €	30.6.2020	31.12.2019
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	11.562	15.154
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	17.109	10.793
<b>Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen</b>	<b>28.671</b>	<b>25.947</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die Covid-19 Pandemie hat im 1. Halbjahr 2020 das Nettomietergebnis insbesondere aufgrund von behördlichen Schließungen in Österreich und Rumänien mit -3.009 Tsd. € belastet. Dies betrifft auch vertragliche Mietreduktionen, denen jedoch gegenläufige Effekte aus Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) in Höhe von 380 Tsd. € gegenüberstehen. Alle vereinbarten Mietanpassungen wie die Gewährung von mietfreien Zeiten sind über die jeweilige Vertragslaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrags linear zu verteilen.

Im 2. Quartal 2020 hat die CA Immo Gruppe eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in Höhe von rd. 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004 eingebracht. Diesbezüglich sind im indirekten Aufwand 25.475 Tsd. € an Gerichtsgebühren enthalten.

In Osteuropa wurde ein Verfahren im Zusammenhang mit der Entrichtung von Gebäudesteuern zugunsten der CA Immo Gruppe entschieden. Dies führt im 1. Halbjahr 2020 zu einem positiven Effekt in Höhe von 3.697 Tsd. € im Nettomietergebnis, sowie von 5.188 Tsd. € im Finanzierungsaufwand durch die entsprechende Auflösung von Rückstellungen für immobilienbezogene Steuern und Verspätungszinsen.

Das Neubewertungsergebnis im 1. Halbjahr 2020 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 76.358 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland in Höhe von 61.293 Tsd. €) und Abwertungen in Höhe von rund -103.371 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Osteuropa Kernregionen in Höhe von -53.787 Tsd. € und dem Segment Deutschland in Höhe von -26.993 Tsd. €).

Die CA Immo Gruppe hat ausstehende Unternehmensanleihen mit einem Nominale von insgesamt 98,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2020 rückgekauft. Dies führte zu einem einmaligen negativen Ergebniseffekt in Höhe von -5.067 Tsd. €, der im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen ist.

Das Ergebnis aus Derivaten setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-9.818	-24.411
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	41.590	-15.665
<b>Ergebnis aus Derivaten</b>	<b>31.771</b>	<b>-40.077</b>

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-11.865	-6.684
Ertragsteuer (Vorjahre)	-240	-1.707
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>-12.105</b>	<b>-8.391</b>
Veränderung der latenten Steuern	-12.986	-26.908
Steuer auf die Bewertung von Wertpapieren im Eigenkapital	0	-1.381
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-25.091</b>	<b>-36.680</b>
Steuerquote (gesamt)	36,0%	26,2%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von -10.119 Tsd. € (1. Halbjahr 2019: -3.779 Tsd. €) aus dem Segment Deutschland. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungen für Betriebsprüfungen in Deutschland.

**Ergebnis je Aktie**

		1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.028.299	93.028.299
Konzernergebnis	Tsd. €	44.674	103.285
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>0,48</b>	<b>1,11</b>

		1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.028.299	93.028.299
<b>Verwässerungseffekt:</b>			
Wandelschuldverschreibung	Stück	6.629.014	6.590.671
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien</b>	<b>Stück</b>	<b>99.657.313</b>	<b>99.618.970</b>
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	44.674	103.285
<b>Verwässerungseffekt:</b>			
Verzinsung für Wandelschuldverschreibungen/Bewertung			
Derivat Wandelschuldverschreibung	Tsd. €	-39.164	18.046
Abzüglich Steuern	Tsd. €	9.791	-4.511
<b>Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>15.301</b>	<b>116.819</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>0,15</b>	<b>1,11</b>

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie im 1. Halbjahr 2019 übersteigt die Hinzurechnung des erfolgswirksamen Effekts der Wandelschuldverschreibung die Auswirkung der rechnerischen Erhöhung der Aktienzahl, weswegen rechnerisch das verwässerte das unverwässerte Ergebnis je Aktie übersteigen würde. Daher liegt im 1. Halbjahr 2019 keine Verwässerung vor und das unverwässerte entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

**AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM, DIVIDENDE UND EIGENE AKTIEN**

Die CA Immobilien Anlagen AG führt derzeit kein Aktienrückkaufprogramm durch.

Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, in 2020 vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2019 in Höhe von 907.530 Tsd. € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 93.028 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 814.502 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Per 30.6.2020 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8% der stimmberechtigten Aktien.

**FINANZINSTRUMENTE**

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2020	30.6.2020	31.12.2019	31.12.2019
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	11.562	11.617	15.154	15.226
Derivative Finanzinstrumente	1.782	1.782	1.148	1.148
Originäre Finanzinstrumente	65.470		67.365	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>78.813</b>		<b>83.667</b>	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	17.109	17.190	10.793	10.833
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	44.740		43.697	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	56.775		19.324	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>118.624</b>		<b>73.814</b>	
<b>Liquide Mittel</b>	<b>777.843</b>		<b>439.139</b>	
	<b>975.281</b>		<b>596.620</b>	

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

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2020	30.6.2020	31.12.2019	31.12.2019
Wandelschuldverschreibung	192.483	190.740	190.807	190.175
Anleihen	1.187.935	1.188.546	798.817	840.413
Kredite	1.044.361	1.051.464	1.067.238	1.073.079
Leasingverbindlichkeiten	37.219		40.480	
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>2.461.999</b>		<b>2.097.342</b>	
Derivative Finanzinstrumente	72.385	72.385	103.960	103.960
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	76.221		79.675	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>148.606</b>		<b>183.634</b>	
	<b>2.610.604</b>		<b>2.280.977</b>	

Der Börsenkurs der Wandelschuldverschreibung beträgt 222.408 Tsd. € (31.12.2019: 263.432 Tsd. €). Der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung beträgt 31.667 Tsd. € (31.12.2019: 73.257 Tsd. €). Die Fremdkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung und das eingebettete Derivat der Wandelschuldverschreibung werden getrennt bilanziert.

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	30.6.2020 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2019 Buchwert
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	519.635	-40.717	-40.717	531.771	-30.703	-30.703
<b>Summe Zinsswaps</b>	<b>519.635</b>	<b>-40.717</b>	<b>-40.717</b>	<b>531.771</b>	<b>-30.703</b>	<b>-30.703</b>
Zinsfloors	43.425	1.782	1.782	43.875	1.148	1.148
Derivat Wandelschuldverschreibung	0	-31.667	-31.667	0	-73.257	-73.257
<b>Summe Derivate</b>	<b>563.060</b>	<b>-70.602</b>	<b>-70.602</b>	<b>575.646</b>	<b>-102.812</b>	<b>-102.812</b>
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	43.425	1.782	1.782	43.875	1.148	1.148
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	519.635	-72.385	-72.385	531.771	-103.960	-103.960

Das Derivat der Wandelschuldverschreibung resultiert aus der Barausgleichsoption der Wandelschuldverschreibung durch die CA Immo AG und wird zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2020	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.6.2020
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	519.635	12/2016-4/2019	12/2021-12/2032	0,25%-1,19%	3M-Euribor	-40.717
<b>Summe Zinsswaps = variabel in fix</b>	<b>519.635</b>					<b>-40.717</b>
Zinsfloors	43.425	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	1.782
<b>Summe Zinsderivate</b>	<b>563.060</b>					<b>-38.935</b>

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2019	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2019
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	531.771	12/2016-4/2019	12/2021-12/2032	0,25%-1,19%	3M-Euribor	-30.703
<b>Summe Zinsswaps = variabel in fix</b>	<b>531.771</b>					<b>-30.703</b>
Zinsfloors	43.875	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	1.148
<b>Summe Zinsderivate</b>	<b>575.646</b>					<b>-29.555</b>

**Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte**

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

**Kapitalstruktur**

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	30.6.2020	31.12.2019
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.258.103	1.850.864
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	203.895	246.478
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Liquide Mittel	-777.843	-439.139
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-1.761	-1.914
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.682.395</b>	<b>1.656.290</b>
Eigenkapital	3.012.380	2.967.968
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>55,8%</b>	<b>55,8%</b>

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

## GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN

**Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen**

Tsd. €	30.6.2020	31.12.2019
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	66.197	67.755
Ausleihungen	8.139	3.025
Forderungen	4.064	7.841
Verbindlichkeiten	8.578	8.616
Rückstellungen	7.442	8.345
	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	1.980	1.060
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	88	-460
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>2.068</b>	<b>601</b>
Sonstige Erlöse	128	546
Sonstige Aufwendungen	-617	-515
Zinserträge	216	262
Zinsaufwendungen	0	0

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an sowie ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich.

**Beziehungen mit assoziierten Unternehmen**

Tsd. €	30.6.2020	31.12.2019
Ausleihungen	0	0
	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	0	-2.963
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>0</b>	<b>-2.963</b>

In 2019 erfolgte das Closing des Verkaufs der Anteile an dem assoziierten Unternehmen sowie der an diese Gesellschaft in Russland gewährten Ausleihungen.

#### **Starwood Capital Group (Starwood)**

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.) größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Zum 30.6.2020 hält SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. 27.443.544 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG; dies entspricht einem Anteil von 27,77% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. Diese wiederum ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als Starwood Global Opportunity Fund XI („SOF-XI“), einem „Discretionary Fund“, bekannt ist. SOF-XI wird von mit der Starwood Capital Group verbundenen Unternehmen kontrolliert. Starwood Capital Group ist eine im Privatbesitz befindliche weltweit agierende Alternative Investmentgesellschaft, die sich als Finanzinvestor auf globale Immobilieninvestitionen konzentriert.

---

#### **SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN**

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2020 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 106 Tsd. € (31.12.2019: 106 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für drei (31.12.2019: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.361 Tsd. € (31.12.2019: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (31.12.2019: einem) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbetrittserklärungen im Umfang von 6.500 Tsd. € (31.12.2019: 2.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 17.605 Tsd. € (31.12.2019: 15.066 Tsd. €) beschränken.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen. Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei (31.12.2019: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Österreich in der Höhe von 11.443 Tsd. € (31.12.2019: 11.443 Tsd. €) und für ein (31.12.2019: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Osteuropa in der Höhe von 15.699 Tsd. € (31.12.2019: 15.699 Tsd. €).

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßig wesentlichem 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 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.

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa hat ein Generalunternehmer mit Schiedsklage vom 15.2.2019 beim Vienna International Arbitral Centre behauptete Ansprüche auf Zahlung von zusätzlichen Kosten, Schadenersatz und Werklohn von rund 22,56 Mio. € klageweise geltend gemacht. Die Erfolgsaussichten werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen. Bestehende Unsicherheiten werden laufend evaluiert und können dazu führen, dass Einschätzungen künftig geändert werden müssen.

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

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 925 Tsd. € (31.12.2019: 296 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 179.399 Tsd. € (31.12.2019: 208.195 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 32.285 Tsd. € (31.12.2019: 12.251 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2020 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 14.039 Tsd. € (31.12.2019: 11.724 Tsd. €).

Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs können jedoch bei der CA Immo Gruppe, Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden (z.B. Dauer und Schärfe der eingesetzten Rezession, nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). Die CA Immo Gruppe setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe so gering wie möglich zu halten.

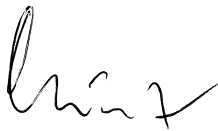
Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2020 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 30.6.2020 betraf dies keine Kredite (31.12.2019: keine Kredite). Insbesondere aufgrund der Covid-19 Pandemie ist ein verstärktes Monitoring der Covenants der Finanzverbindlichkeiten erforderlich, weil die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Kennzahlen steigen (beispielsweise Loan-to-Value Kennzahlen aufgrund von Marktwertreduktionen oder Interest/Debt Service Coverage Ratios aufgrund von Mietreduktionen).

## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Wien, 24.8.2020

Der Vorstand



Andreas Quint  
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer  
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius  
(Mitglied des Vorstandes)

## BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT

### Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 der **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**, für die Periode vom 1. Jänner 2020 bis zum 30. Juni 2020 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2020, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für die Periode vom 1. Jänner 2020 bis zum 30. Juni 2020 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichsten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

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

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

### Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsetzlichen Grundsätze, insbesondere des Fachgutachtens KFS/PG 11 "Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen", sowie des International Standard on Review Engagements 2400 "Engagements to Review Financial Statements" durchgeführt.

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

### Zusammenfassende Beurteilung

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

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

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

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

Wien, am 24. August 2020

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto mp

Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer mp

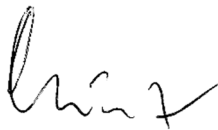
Wirtschaftsprüferin

---

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 125 BÖRSEGESETZ

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

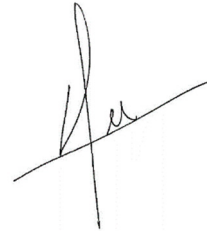
Wien, 24.8.2020



Andreas Quint  
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer  
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius  
(Mitglied des Vorstandes)





## KONTAKT

### CA Immobilien Anlagen AG

Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Tel +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-510  
office@caimmo.com  
www.caimmo.com

### Investor Relations

Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
Christoph Thurnberger  
Claudia Höbart  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-550  
ir@caimmo.com

### Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck  
Jasmin Eichtinger  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-550  
presse@caimmo.com

## BASISINFORMATION

### CA IMMO-AKTIE

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

## DISCLAIMER

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

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Zwischenberichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden. Dieser Halbjahresbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

## IMPRESSUM

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

