



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT ZUM 30.9.2024

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.09.2024	1.1.-30.09.2023	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	179,1	172,7	4%
Nettomietergebnis	Mio. €	149,2	143,4	4%
EBITDA	Mio. €	131,0	268,4	-51%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	21,9	111,1	-80%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	-32,3	74,7	-143%
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	-33,5	50,6	-166%
Konzernergebnis	Mio. €	-33,4	61,1	-155%
Operativer Cashflow	Mio. €	96,8	189,7	-49%
Investitionen	Mio. €	98,4	114,4	-14%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	86,5	82,7	5%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	88,1	158,7	-44%

BILANZKENNZAHLEN

		30.09.2024	31.12.2023	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	5.883,0	6.221,8	-5%
Eigenkapital	Mio. €	2.609,1	2.724,6	-4%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.480,8	2.670,1	-7%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.883,7	1.888,8	0%
Gearing (Brutto)	%	95,1	98,0	-292 bp ²⁾
Gearing (Netto)	%	72,2	69,3	287 bp
Eigenkapitalquote	%	44,3	43,8	56 bp
LTV (Brutto)	%	49,3	51,8	-247 bp
LTV (Netto)	%	37,4	36,6	81 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.09.2024	31.12.2023	Veränderung
Gesamtnutzflächen ³⁾	m ²	1.109.402	1.212.703	-9%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	5.034,1	5.159,0	-2%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,4	5,2 ⁴⁾	22 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad ³⁾	%	88,8	88,8 ⁴⁾	-1 bp

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

²⁾ bp=Basispunkte

³⁾ Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

⁴⁾ Exkl. der 2022 fertiggestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Grasblau (Berlin) und ONE (Frankfurt), die sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befanden.

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-30.09.2024	1.1.-30.09.2023	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	1,83	1,75	4%
Nettommieterlöse je Aktie	€	1,52	1,47	4%
Konzernergebnis je Aktie	€	-0,34	0,62	-155%
FFO I je Aktie	€	0,89	0,84	5%
FFO II je Aktie	€	0,90	1,61	-44%
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,99	1,93	-49%
		30.09.2024	31.12.2023	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	26,70	27,88	-4%
Prämie/Abschlag Ultimokurs zu IFRS NAV je Aktie	%	0,60	16,39	-1579 bp
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende je Aktie	€	0,80	3,56	-78%
Dividendenrendite ¹⁾	%	2,98	10,97	-799 bp

EPRA KENNZAHLEN

		30.09.2024	31.12.2023	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	3.409,5	3.531,0	-3%
EPRA NRV je Aktie	€	34,89	36,14	-3%
EPRA NTA	Mio. €	3.150,6	3.282,3 ²⁾	-4%
EPRA NTA je Aktie	€	32,24	33,59 ²⁾	-4%
EPRA NDV	Mio. €	2.669,0	2.854,6	-7%
EPRA NDV je Aktie	€	27,31	29,21	-7%

MARKTKENNZAHLEN

		30.09.2024	31.12.2023	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.860,5	3.455,8	-17%
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	3.211,9	3.017,0	6%
Ultimokurs	€	26,86	32,45	-17%
Höchstkurs	€	33,58	33,05	2%
Tiefstkurs	€	21,48	23,20	-7%
Ø Kurs je Aktie	€	30,16	28,33	6%

AKTIEN

		30.09.2024	31.12.2023	Veränderung
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Eigene Aktien	Stk.	8.780.037	8.780.037	0%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.716.389	97.716.389	0%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Ø Eigene Aktien	Stk.	8.780.037	8.225.627	7%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.716.389	98.270.799	-1%

¹⁾ Ultimokurs

²⁾ Aufgrund eines Rechnungsfehlers angepasst

VORWORT DES VORSTANDES



Keegan Viscius (CEO)



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

CA Immo's strategischer Fokus auf erstklassige Büroimmobilien in einigen der wichtigsten Metropolen Europas zielt auf eine gute Performance in einem normalen Konjunkturzyklus und stabile Performance in Zeiten der Krise und Unsicherheit. Trotz des herausfordernden Marktumfelds können wir für die ersten drei Quartale 2024 weiterhin eine stabile operative Leistung und Ergebnisse berichten – die Mieteinnahmen und der FFO I stiegen um 4% bzw. 5%, acht Veräußerungen von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Liegenschaften wurden mit einem Aufschlag auf den durchschnittlichen Buchwert abgeschlossen und unsere Projektpipeline schreitet im Zeit- und Budgetrahmen voran.

Nach dem Berichtsstichtag haben wir uns mit der erfolgreichen Emission einer grünen Anleihe in Höhe von 350 Mio. € auf die zeitgerechte Rückführung unserer anstehenden Finanzverbindlichkeiten vorbereitet und ein Aktienrückkaufprogramm zur Steigerung des Shareholder Value gestartet.

Robuste operative Performance

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

- Gesamtvermietung von ca. 121.000 m² an neuen und erweiterten Mietverträgen zu Mieten, die rund 5% über dem erwarteten Mietwert (ERV) liegen.
- 40 Mietverträge, die 28% des derzeitigen Leerstandes entsprechen, wurden mit zukünftigen Startterminen un-terzeichnet.

Aktive Kapitalrotation

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

Unser Kapitalrotationsprogramm hat auch 2024 positive Ergebnisse gebracht. Nach dem Abschluss von drei Verkäufen im ersten Quartal haben wir im dritten Quartal acht weitere Transaktionen sowie den Verkauf einer 10% Minderheitsbeteiligung am Skyline Plaza Einkaufszentrum in Frankfurt (der im Finanzergebnis reflektiert ist) erfolgreich abgeschlossen. Ein wichtiges Highlight war der kürzliche Verkauf unseres Wiener Bürogebäudes ViE, der im September abgeschlossen wurde. Mit diesem Verkauf haben wir ein erfolgreiches Investment abgeschlossen und ein stabiles, voll vermietetes, selbst entwickeltes Gebäude verwertet.

Nach dem Berichtsdatum haben wir fünf weitere Verkäufe mit einem gesamten Transaktionsvolumen von rund 50 Mio. € unterzeichnet; das Closing dieser Transaktionen wird bis zum Jahresende erwartet. Alle abgeschlossenen Transaktionen werden unsere Portfolioqualität und -fokussierung weiter verbessern und in unser Ergebnis für das Geschäftsjahr 2024 einfließen. Bei allen verkauften Immobilien handelte es sich um nicht zum Kerngeschäft gehörende Immobilien in Bezug auf Assetklasse, Standort, Gebäudequalität, Alter oder Wertschöpfungspotenzial.

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

Unsere Entwicklungs- und Refurbishment-Aktivitäten sind ein Schlüssel zur Sicherung der hohen Qualität und Nachhaltigkeit unseres Portfolios. Nach vielen Jahren intensiver Entwicklungsaktivitäten mit einem starken Track-Record als Premium-Developer und einer anschließenden Konsolidierungs- und De-Risking-Phase befinden wir uns nun in fortgeschrittenen Vorbereitungen für selektive Entwicklungs- und Refurbishment-Projekte, um unseren Fokus auf erstklassige Büroimmobilien zu stärken und unsere Ambitionen im Bereich „Manage to Green“ umzusetzen.

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

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

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

Solide finanzielle Positionierung und erfolgreiche Platzierung einer neuen Anleihe

Unsere Bilanz bleibt solide, mit einer Eigenkapitalquote von 44,3%, einem Netto-LTV von 37,4% und einer ausreichenden Liquiditätsposition. Unser disziplinierter Ansatz bei Investitionen und Kostenkontrolle unterstreicht und stellt gleichzeitig sicher, dass wir gut darauf vorbereitet sind, etwaige Marktchancen effektiv zu nutzen.

Ende Oktober 2024 emittierte CA Immo erfolgreich einen nicht nachrangigen, unbesicherten, fix verzinsten Green Bond über 350 Mio. € mit einer Laufzeit von 5,5

Jahren und einem jährlichen Kupon von 4,25%. Die Emission war mit einer starken Nachfrage von rund 150 Investoren fast fünffach überzeichnet. Gleichzeitig hatte CA Immo im Rahmen eines Rückkaufs 74,1 Mio. € des ausstehenden Green Bond 2025 (350 Mio. €, 1,000%) zurückgekauft. Das ausstehende Nominale der Anleihe 2025 wurde um den entsprechenden Betrag reduziert. Der überbleibende Nettoerlös der Emission wird ebenfalls zur Refinanzierung des reduzierten Green Bonds verwendet.

Aktienrückkaufprogramm zur Steigerung des Shareholder Value

Am 11. November 2024 haben wir auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien beschlossen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu 1.869.606 Stück Aktien (dies entspricht rund 1,76% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Rückkaufprogramm beginnt frühestens am 28. November 2024 und endet spätestens am 03. November 2025. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value.

Ausblick 2024 und Prioritäten 2025

Der Immobilienmarkt bleibt dynamisch und in gewissem Maße unvorhersehbar, beeinflusst durch höhere Zinsen im Vergleich zum Stand vor 2022, wirtschaftliche Schwankungen, regulatorische Änderungen und sich verändernde Mieterbedürfnisse. Zunehmende politische Unsicherheit – u. a. verstärkt durch die Wahlen in den USA und die aktuellen politischen Entwicklungen in Deutschland – lässt Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung in Europa erwarten, was wiederum direkten Einfluss auf die Büroflächennachfrage nehmen wird.

Diese Rahmenbedingungen führen zu einem harten Wettbewerb um Kapital, der Disziplin und einen starken Fokus auf unser Kerngeschäft sowie die Bereitschaft zu Veränderungen erfordert, um aus einer Position der Stärke sich bietende Chancen ergreifen zu können.

Mit Blick auf die Zukunft bleiben wir vorsichtig optimistisch, was die Büromärkte angeht. Wir glauben an eine anhaltende Zerteilung der Büromärkte mit einem stärkeren Preisdruck auf schwächere Objekte in dezentralen Lagen. Wir sind überzeugt, dass wir mit unserem fokussierten Prime-Office-Portfolio und unserem agilen Managementansatz gut aufgestellt sind, um diese Herausforderungen zu meistern.

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

Das Finanzziel für das Gesamtjahr 2024 – ein nachhaltiges Ergebnis (FFO I) von über 105 Mio. € (1,07 € je Aktie) – wird bestätigt.

Mit Blick nach vorn konzentrieren wir uns weiterhin darauf, unseren Stakeholdern nachhaltigen Wert zu bieten. Trotz der herausfordernden Märkte in den vergangenen Jahren haben wir seit Ende 2018 eine Gesamrendite von 37% und eine Aktienrendite von 34% erzielt und damit die EPRA-Benchmark (2%) und einen gleichgewichteten Vergleichsindex (-16%) deutlich übertroffen.

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

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

Wien, 27. November 2024
Der Vorstand



Keegan Viscius
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)

KAPITALMÄRKTE

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Laut dem „World Economic Outlook“ des Internationalen Währungsfonds (IWF) vom Oktober 2024 ist der weltweite Kampf gegen die Inflation weitgehend gewonnen, auch wenn der Preisdruck in einigen Ländern anhält. Nachdem die Inflationsrate im dritten Quartal 2022 mit 9,4% gegenüber dem Vorjahr ihren Höchststand erreicht hatte, wird sie bis Ende 2025 voraussichtlich auf 3,5% sinken und damit unter dem Durchschnittswert von 3,6% zwischen 2000 und 2019 liegen. Darüber hinaus hat sich die Weltwirtschaft während des Disinflationprozesses trotz einer drastischen und weltweit synchronisierten Straffung der Geldpolitik als ungewöhnlich widerstandsfähig erwiesen und eine globale Rezession vermieden. Für die Jahre 2024 und 2025 wird ein stabiles Wachstum von 3,2 Prozent prognostiziert. Während der weltweite Rückgang der Inflation ein wichtiger Meilenstein ist, nehmen die globalen Risiken zu und dominieren nun die Prognosen: eine Eskalation regionaler Konflikte, eine zu lange Straffung der Geldpolitik, ein mögliches Wiederaufblühen der Volatilität an den Finanzmärkten mit negativen Auswirkungen auf die Märkte für Staatsanleihen, eine stärkere Verlangsamung des Wachstums in China und eine weitere Verschärfung der protektionistischen Politik.

Der Anstieg und anschließende Rückgang der globalen Inflation ist auf eine einzigartige Kombination von Schocks zurückzuführen: weitreichende Angebotsunterbrechungen in Verbindung mit einem starken Nachfrage-Druck infolge der Pandemie, gefolgt von einem starken Anstieg der Rohstoffpreise infolge des Krieges in der Ukraine. Als die Lieferunterbrechungen nachließen und die Straffung der Geldpolitik die Nachfrage zu dämpfen begann, ermöglichte die Normalisierung der Arbeitsmärkte einen raschen Rückgang der Inflation, ohne dass es zu einer stärkeren Verlangsamung der Wirtschaftstätigkeit kam. Ein Großteil der Disinflation ist natürlich auf das Abklingen der Schocks selbst zurückzuführen, gefolgt von einer Verbesserung des Arbeitskräfteangebots. Aber auch die Geldpolitik spielte eine wichtige Rolle, indem sie dazu beitrug, die Inflationserwartungen auf einem festen Niveau zu halten und so schädliche Lohn-Preis-Spiralen zu vermeiden. Seit Juni haben die wichtigsten Zentralbanken in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften damit begonnen, ihre Leitzinsen zu senken und ihre Geldpolitik in Richtung einer neutralen Ausrichtung zu verlagern. Dies wird die Konjunktur in einer Zeit stützen, in

der die Arbeitsmärkte in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften Anzeichen von Schwäche zeigen und die Arbeitslosenquoten steigen.

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im dritten Quartal 2024 im Euroraum um 0,4% und in der EU um 0,3% gestiegen. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Im zweiten Quartal 2024 war das BIP im Euroraum um 0,2% und in der EU um 0,3% gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im dritten Quartal 2024 sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,9% gestiegen, nach +0,6% im Euroraum und +0,8% in der EU im Vorquartal.

Im September 2024 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,3%, unverändert gegenüber August 2024 und ein Rückgang gegenüber 6,6% im September 2023. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im September 2024 bei 5,9%, ebenfalls unverändert gegenüber August 2024 und ein Rückgang gegenüber 6,1% im September 2023.

Die jährliche Inflation im Euroraum im Oktober 2024 wird auf 2,0% geschätzt, gegenüber 1,7% im September. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Dienstleistungen“ im Oktober die höchste jährliche Rate aufweist (3,9%, unverändert gegenüber September), gefolgt von „Lebensmitteln, Alkohol und Tabak“ (2,9%, gegenüber 2,4% im September), „Industriegütern ohne Energie“ (0,5%, gegenüber 0,4% im September) und „Energie“ (-4,6%, gegenüber -6,1% im September).“

Im Oktober 2024 beschloss der EZB-Rat, die drei Leitzinsen der EZB um jeweils 25 Basispunkte zu senken. Demnach betragen der Zinssatz für die Einlagefazilität sowie die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte und die Spitzenrefinanzierungsfazilität ab dem 23. Oktober 2024 3,25%, 3,40% bzw. 3,65%. Insbesondere der Beschluss, den Zinssatz für die Einlagefazilität - den Zinssatz, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert - zu senken, spiegelt die aktualisierte Einschätzung der Inflationsaussichten durch den EZB-Rat, die Dynamik der zugrunde liegenden Inflation und die Stärke der geldpolitischen Transmission wider. Die jüngsten Inflationsdaten deuten darauf hin, dass der Disinflationprozess gut vorankommt. Die Inflationsaussichten werden

auch von den jüngsten Konjunkturindikatoren beeinflusst, die schwächer als erwartet ausgefallen sind. Unterdessen bleiben die Finanzierungsbedingungen restriktiv.

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

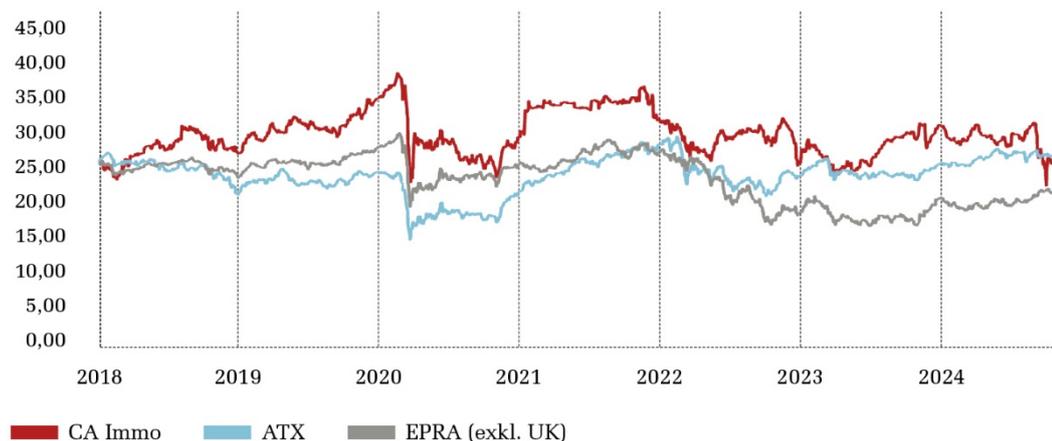
Christine Lagarde, Präsidentin der EZB, äußerte sich auf der Pressekonferenz zur Erklärung der jüngsten geldpolitischen Entschlüsse wie folgt: „Die Risiken für das Wirtschaftswachstum sind nach wie vor abwärtsgerichtet. Ein geringeres Vertrauen könnte dazu führen, dass sich die Konsum- und Investitionsausgaben nicht so rasch erholen wie erwartet. Dies könnte durch geopolitische Risiken verstärkt werden, die etwa von dem ungerechtfertigten Krieg Russlands gegen die Ukraine und dem tragischen Konflikt im Nahen Osten ausgehen. Dadurch könnten auch Energielieferungen und der Welthandel beeinträchtigt werden. Eine geringere Nachfrage nach Exporten des Euroraums, beispielsweise aufgrund einer schwächeren Weltwirtschaft oder einer Verschärfung der Handelsspannungen zwischen großen Volkswirtschaften, würde

das Wachstum im Euroraum weiter belasten. Sollten die verzögerten Auswirkungen der geldpolitischen Straffung stärker ausfallen als erwartet, könnte dies ebenfalls ein niedrigeres Wachstum zur Folge haben. Das Wachstum könnte höher ausfallen, wenn die Weltwirtschaft kräftiger wächst, als erwartet oder wenn günstigere Finanzierungsbedingungen und eine sinkende Inflation zu einem rascheren Anstieg der Konsum- und Investitionsausgaben führen.“

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSATZ UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo-Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn einen Rückgang von rund 17% und schloss zum 30. September 2024 mit 26,86 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von rund 6%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) stieg im Vergleichszeitraum um 7%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo Aktie am 28. August 2024 mit 33,12 € (Tagesschlusskurs). Das Jahrestief lag am 26. September 2024 bei 21,88 € (Tagesschlusskurs).

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30. September 2024 auf rund 2,9 Mrd. € (30.09.2023: 3,3 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2024 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres deutlich um 343% und lag bei 562,6 Tsd. Stück Aktien versus 127,1 Tsd. Stück im Jahr 2023. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) stieg im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2023 um rund 393% und lag bei 16,8 Mio. € (3Q 2023: 3,4 Mio. €).

ENTWICKLUNG VOM CA IMMO AKTIENKURS IM VERGLEICH (01.01.2018 -04.11.2024)¹⁾Aktienkurs
in €¹⁾ Rebasiert zum CA Immo Aktienkurs 01.01.2018EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH
(01.10.2023 BIS 30.09.2024)

CA Immo	-14,32%
ATX	16,85%
EPRA Developed Europe (ex UK)	32,25%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sieben Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 26,50 € und 33,00 €, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 28,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. September 2024 errechnet sich daraus ein Abschlag von rund 4%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Wood & Company	24.10.2024	27,90 €	Hold
Kempen	15.10.2024	26,50 €	Neutral
Erste Group	15.10.2024	27,50 €	Accumulate
Kepler Cheuvreux	27.09.2024	28,00 €	Buy
Deutsche Bank	26.09.2024	30,00 €	Hold
SRC Research	03.09.2024	33,00 €	Accumulate
Raiffeisen Bank International	13.05.2024	31,00 €	Hold
Durchschnitt		29,13 €	
Median		28,00 €	

ORDENTLICHE HAUPVERSAMMLUNG 2024

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

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

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

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

Am 11.11.2024 hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung“). Das Volumen beläuft sich auf bis zu 1.869.606 Stück Aktien (dies entspricht rund 1,76% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der maximale Gegenwert soll nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie.

Das Rückkaufprogramm beginnt frühestens am 28. November 2024 und endet spätestens am 03. November 2025. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value. Derzeit werden rund 8,78 Millionen Stück eigene Aktien gehalten, dies entspricht rund 8,24% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft.

ANLEIHEN & RATING

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

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

ERFOLGREICHE PLATZIERUNG EINES 350 MIO. € GREEN BOND

Ende Oktober 2024 emittierte CA Immo erfolgreich einen nicht nachrangigen, unbesicherten, fix verzinsten Green Bond über 350 Mio. € mit einer Laufzeit von 5,5 Jahren und einem jährlichen Kupon von 4,25%. Die Emission war mit einer starken Nachfrage von rund 150 Investoren fast fünffach überzeichnet. Der Nettoerlös wird insbesondere zur Refinanzierung des ausstehenden Green Bonds in Höhe von 350 Mio. € mit Fälligkeit im Jahr 2025 verwendet.

Gleichzeitig hatte CA Immo beschlossen, die Inhaber des ausstehenden Green Bond 2025 (350 Mio. €, 1,000%) einzuladen, bis zu 75 Mio. € der ausstehenden Anleihe gegen Barzahlung zurückzukaufen. Nach Ablauf der Frist wurden CA Immo insgesamt 74,1 Mio. € zum Rückkauf angeboten. CA Immo entschied sich für den vollständigen Rückkauf. Das ausstehende Nominale der Anleihe 2025 wurde um den entsprechenden Betrag reduziert.

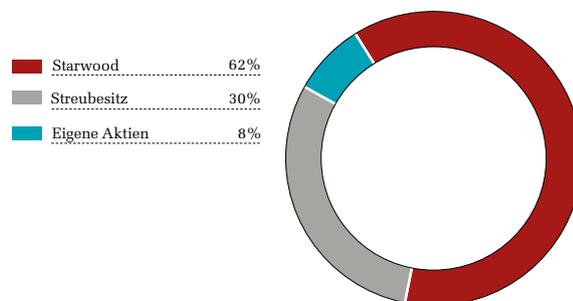
GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

Mit einer Beteiligung von rund 62% (66.531.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien zum Zeitpunkt der Berichterstattung) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Die Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf dem globalen Immobilienmarkt.

Bei Überschreitung der gesetzlichen Meldeschwelle von 4% Aktienbesitz (inkl. Finanzinstrumenten) müssen Aktionäre ihre Aktien und Finanzinstrumentbestände melden. Dies betrifft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung neben dem Kernaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. nur den Aktionär The Goldman Sachs Group, Inc. (mit Stand 20.11.2024 0,08 % Aktien und 6,01 % Finanzinstrumente).

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

		30.09.2024	31.12.2023
IFRS NAV je Aktie	€	26,70	27,88
EPRA NRV je Aktie	€	34,89	36,14
EPRA NTA je Aktie	€	32,24	33,59 ¹⁾
EPRA NDV je Aktie	€	27,31	29,21
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	0,60	16,39
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	-23,02	-10,21
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie ¹⁾	%	-16,69	-3,39 ¹⁾
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	-1,65	11,09
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	8.780.037	8.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.716.389	97.716.389
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Ø Eigene Aktien	Stk.	8.780.037	8.225.627
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.716.389	98.270.799
Ø Kurs/ Aktie	€	30,16	28,33
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.860,5	3.455,8
Ultimokurs	€	26,86	32,45
Höchstkurs	€	33,58	33,05
Tiefstkurs	€	21,48	23,20
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,80	3,56
Dividendenrendite ²⁾	%	2,98	10,97

¹⁾ Angepasst

²⁾ Ultimokurs

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

Investor Relations Kontakt:

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

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

FINANZKALENDER 2025

26.03.2025

JAHRESERGEBNIS 2024 (JAHRESFINANZBERICHT)

05.05.2025

38. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

09.05.2025

EX-TAG (DIVIDENDE) - Die Aktien werden erstmals ohne
Dividende gehandelt

14.05.2025

ZAHLTAG (DIVIDENDE) - Dividende wird an die Aktio-
näre ausbezahlt

27.08.2025

HALBJAHRESERGEBNIS 2025

25.04.2025

NACHWEISSTICHTAG (ORDENTLICHE HAUPTVER-
SAMMLUNG) - Stichtag für den Nachweis des Anteilsbe-
sitzes für die Teilnahme an der 38. Hauptversammlung

08.05.2025

CUM-TAG (DIVIDENDE) - Letzter Tag an dem mit An-
spruch auf Dividende gekauft werden kann

12.05.2025

RECORD-TAG (DIVIDENDE) - Feststellung der anspruch-
berechtigten Bestände iZm Dividendenzahlungen

21.05.2025

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2025

26.11.2025

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2025

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in den Metropolstädten Deutschlands, Österreichs und der CEE-Region ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (89% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (9% des Gesamt-

portfolios); die restlichen rund 2% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Zum Stichtag 30.09.2024 lag der Wert des **gesamten Immobilienvermögens** bei rd. 5,0 Mrd. € (31.12.2023: 5,2 Mrd. €).

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.09.2024

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilien- vermögen	Immobilien- vermögen in %
Deutschland	2.821,7	435,2	112,5	3.369,4	66,9
Österreich	260,7	0,0	0,0	260,7	5,2
Polen	527,0	0,0	0,0	527,0	10,5
Tschechien	467,3	0,5	0,0	467,8	9,3
Sonstige ³⁾	409,2	0,0	0,0	409,2	8,1
Zwischensumme	4.485,9	435,7	112,5	5.034,1	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	89,1%	8,7%	2,2%		

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien

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

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

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IN DEN ERSTEN DREI QUARTALEN 2024

Verkäufe

CA Immo hat in den ersten drei Quartalen 2024 den Verkauf von älteren und nicht-strategischen Bestandsgebäuden sowie von deutschen Grundstücksreserven, die nicht vorwiegend zur Büronutzung geeignet sind, fortgesetzt. In Summe wurden konzernweit Verkaufserlöse in Höhe von 138,9 Mio. € (30.09.2023: 478,8 Mio. €, inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von

CA Immo, at equity) erzielt. Die Verkaufserlöse verstehen sich bei Gesellschaftsverkäufen (Share Deal) als Nettoposition vom erzielten Verkaufspreis der Immobilie, abzüglich Fremdkapital, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte.

Zusätzlich zu den in der untenstehenden Tabelle angeführten Liegenschaftsverkäufen hat CA Immo im 3. Quartal die Finanzbeteiligung am Frankfurter Einkaufszentrum Skyline Plaza (Minderheitsbeteiligung 10%) veräußert. Der Verkaufserlös ist im Finanzergebnis reflektiert.

ÜBERSICHT DER IM 1.-3. QUARTAL 2024 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

Objektbezeichnung	Stadt	Haupt- nutzungsart	Typ	Anzahl	Verkaufs- datum (Closing)	Anteil ¹⁾	Fläche ²⁾ in m ²	Letzter Bilanzwert zum Vorstichtag in Mio. €
Mariahilferstraße 17	Wien	Büro	Gebäude	1	Q1 2024	100%	3.654	28,2
AW Freimann - Wasserturm	München	Büro	Grundstück	1	Q1 2024	100%	9.157	0,7
Marina Quartier - Donaulände	München	Hotel	Grundstück	1	Q1 2024	100%	3.332	1,8
Ladehof Moosach	München	Büro	Grundstück	1	Q3 2024	100%	12.750	14,0
die:WERFT	Mainz	Büro	Grundstück	1	Q3 2024	50%	30.188	11,2
Hafenblick II	Mainz	Sonstige	Grundstück	1	Q3 2024	50%	6.577	6,0
Isargärten Thalkirchen	München	Sonstige	Grundstück	1	Q3 2024	100%	2.105	0,0
Feldkirchen	München	Wohnen	Grundstück	1	Q3 2024	100%	268.481	12,5
Badensee Feldkirchen	München	Sonstige	Grundstück	1	Q3 2024	100%	183.501	0,4
Lasallestrasse 47	München	Wohnen	Grundstück	1	Q3 2024	100%	7.713	0,1
VIE	Wien	Büro	Gebäude	1	Q3 2024	100%	14.113	52,1
Gesamt				11			541.571	127,0

¹⁾ Von CA Immo gehaltener Projektanteil

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

BESTANDSIMMOBILIEN

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

Das Bestandsportfolio weist per 30.09.2024 einen **Bilanzwert** von rund 4,5 Mrd. € (31.12.2023: 4,8 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,1 Mio. m².

Rund 63% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Deutschland, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 31% auf Länder der CEE-Region und zu 6% auf Österreich. CA Immo erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen 2024 Mieterlöse in Höhe von 179,1 Mio. € (30.09.2023: 172,7 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,4% (31.12.2023: 5,2%) und ist per 30.09.2024 zu 88,8% vermietet (31.12.2023: 88,8%).

Vermietungsleistung

In Summe wurden in den ersten drei Quartalen 2024 rd. 121.000 m² vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 44% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 56% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.09.2024

	Buchwert	Vermietbare Fläche	Vermietungsgrad ³⁾	Annualisierter Mieterlös	Rendite
	in Mio. €	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	2.816,2	458.237	93,9	127,8	4,5
Österreich	260,4	115.157	84,4	18,1	6,9
Polen	491,0	154.468	86,6	33,9	6,9
Tschechien	467,3	141.599	94,6	27,9	6,0
Sonstige ¹⁾	407,2	200.726	77,4	31,7	7,8
Zwischensumme	4.442,1	1.070.186⁴⁾	88,8⁴⁾	239,4	5,4
Sonstige Bestandsimmobilien ²⁾	43,8	0			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.485,9	1.070.186⁴⁾			

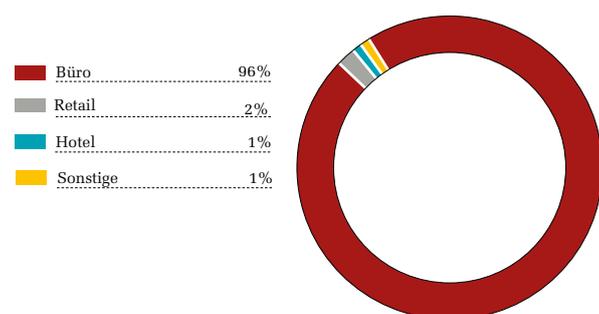
¹⁾ Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn sowie ein Bürogebäude in Belgrad (non-core Bestand)

²⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien

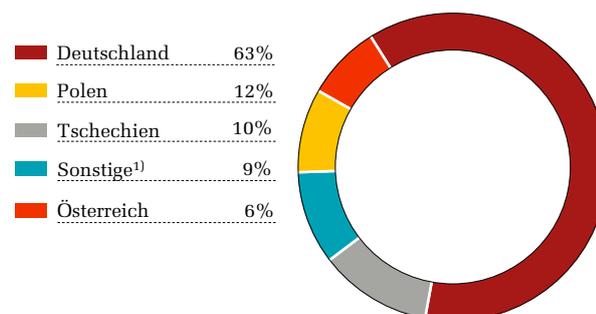
³⁾ Auslastung nach Fläche (m²)

⁴⁾ Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

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



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



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

Like-for-like-Portfolioentwicklung

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

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

LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG

Mio.	Bilanzwerte		Mieterlöse GuV		Bruttorendite in % ¹⁾		Vermietungsgrad in % ²⁾	
	Q3 2024	Q3 2023 ³⁾	Q3 2024	Q3 2023 ³⁾	Q3 2024	Q3 2023 ³⁾	Q3 2024	Q3 2023 ³⁾
Deutschland	2.238,0	2.419,3	77,3	67,7	4,5	4,1	95,7	97,5
Österreich	260,4	279,9	13,5	13,3	6,9	6,3	84,4	85,7
Polen	491,0	516,9	24,2	25,1	6,9	6,4	86,6	90,5
Tschechien	467,3	467,9	19,6	19,8	6,0	5,7	94,6	93,0
Ungarn	371,1	411,8	17,6	17,4	7,4	5,9	75,1	66,9
Serbien	36,1	38,8	2,9	2,9	11,5	9,9	98,9	98,8
Gesamt	3.863,9	4.134,6	155,1	146,1	5,5	4,9	89,1⁴⁾	88,8⁴⁾

¹⁾ Annualisierte Vertragsmiete/Bilanzwert

²⁾ Auslastung nach Fläche (m²)

³⁾ Die Vorjahreswerte weichen von den für die ersten drei Quartale 2023 veröffentlichten Werten ab, da sie nach der like-for-like Definition bereinigt wurden.

⁴⁾ Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 439,7 Mio. € (31.12.2023: 362,5 Mio. €) umfasst Projektentwicklungen und Grundstücksreserven.

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

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG ZUM 30.09.2024

in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Planung		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Frankfurt	75,5	42,9	0,0	0,0	0,0	0,0	75,5	17,2
Berlin	82,5	46,8	58,2	100,0	205,3	100,0	346,0	78,7
München	17,7	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,7	4,0
Deutschland	175,7	99,7	58,2	100,0	205,3	100,0	439,2	99,9
Tschechien	0,5	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
CEE	0,5	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
Gesamt	176,2	100,0	58,2	100,0	205,3	100,0	439,7	100,0

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG ZUM 30.09.2024 – DETAIL

in Mio. €	Stadt	Nutzung	Anteil in % ¹⁾	Anzahl	Fläche in m ²	Buchwert inkl. JV's	Buchwert exvl. JV's	Gesamtes Investitionsvolumen ²⁾	Offene Baukosten	Bruttoerstellungsrendite in %	Vorverwertungsgrad ³⁾ in %
Upbeat	Berlin	Büro	100%	1	34.911	162,1	162,1	338,8	161,5	4,9%	100%
Anna-Lindh-Haus	Berlin	Büro	100%	1	16.030	43,2	43,2	126,0	82,7	6,3%	0%
Flösserhof	Mainz	Wohnen	50%	1	6.371	15,0	0,0	44,3	0,9	-	69%
Gesamt Projekte in Umsetzung				3	57.312	220,3	205,3	509,2	245,1		
Am Karlsbad 11		Büro	100%	1	11.315	44,8	44,8	-	-	-	-
Humboldthafen		Büro	100%	1	6.125	13,4	13,4	-	-	-	-
Gesamt Projekte in Planung				2	17.440	58,2	58,2				
Landbank Hold			100%	9	251.989	172,1	172,1	-	-	-	-
Landbank Sale			100%	8	199.042	52,6	4,1	-	-	-	-
Gesamt Grundstück				17	451.031	224,7	176,2				
Gesamt Projekte & Grundstück				22	525.783	503,2	439,7	509,2	245,1		

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

²⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 404,9 Mio. €)

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

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.09.2024 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Erfolgreiche Platzierung eines 350 Mio. € Green Bond

Ende Oktober 2024 emittierte CA Immo erfolgreich einen nicht nachrangigen, unbesicherten, fix verzinsten Green Bond über 350 Mio. € mit einer Laufzeit von 5,5 Jahren und einem jährlichen Kupon von 4,25%. Die Emission war mit einer starken Nachfrage von rund 150 Investoren fast fünffach überzeichnet. Der Nettoerlös wird insbesondere zur Refinanzierung des ausstehenden Green Bonds in Höhe von 350 Mio. € mit Fälligkeit im Jahr 2025 verwendet.

Gleichzeitig hatte CA Immo beschlossen, die Inhaber des ausstehenden Green Bond 2025 (350 Mio. €, 1,000%) einzuladen, bis zu 75 Mio. € der ausstehenden Anleihe gegen Barzahlung zurückzukaufen. Nach Ablauf der Frist wurden CA Immo insgesamt 74,1 Mio. € zum Rückkauf angeboten. CA Immo entschied sich für den vollständigen Rückkauf. Das ausstehende Nominale der Anleihe 2025 wurde um den entsprechenden Betrag reduziert.

Aktienrückkaufprogramm

Am 11.11.2024 hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom

4. Mai 2023 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung“). Das Volumen beläuft sich auf bis zu 1.869.606 Stück Aktien (dies entspricht rund 1,76% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der maximale Gegenwert soll nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie.

Das Rückkaufprogramm beginnt frühestens am 28. November 2024 und endet spätestens am 03. November 2025. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value. Derzeit werden rund 8,78 Millionen Stück eigene Aktien gehalten, dies entspricht rund 8,24% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft.

ERGEBNISSE

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2024 eine Steigerung der Mieterlöse um 3,7% auf 179,1 Mio. € (1-3Q 2023: 172,7 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit der Fertigstellung von Projektentwicklungen in den Vorjahren (+12,2 Mio. € im Jahresvergleich) sowie höheren Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien (+0,7 Mio. € im Jahresvergleich), die den Rückgang an Mieteinnahmen durch den Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms (-6,5 Mio. € im Jahresvergleich) überkompensierten.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf -29,9 Mio. € (1-3Q 2023: -29,3 Mio. €). Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten neun Monaten auf 149,2 Mio. € (1-3Q 2023: 143,4 Mio. €), ein Anstieg von 4,1% im Jahresvergleich.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 83,3% in etwa auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 83,0%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten neun Monaten bei -1,8 Mio. € (1-3Q 2023: -0,9 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 1,5 Mio. € und lagen damit unter dem Niveau des Vorjahres (1-3Q 2023: 2,7 Mio. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerntochter omniCon, welche zum 31.01.2024 aus dem Unternehmen ausgegliedert wurde. Hierin inkludiert sind u.a. auch Umsatzerlöse aus Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen.

Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei 10,9 Mio. € (1-3Q 2023: 90,9 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30. September 2024 auf 2,8 Mio. € (1-3Q 2023: 67,1 Mio. €). Das geringere Verkaufsergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erklärt sich durch eine verminderte Verkaufsaktivität in den ersten drei Quartalen 2024 sowie besondere Verkaufserfolge im Vorjahreszeitraum. So lieferten den überwiegenden Beitrag zum Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen und dem Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen im Vorjahr dabei die Verkäufe des Grundstücks Langes

Land in München sowie des Objekts Rennweg/Mechelgasse in Wien.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich in den ersten neun Monaten auf -33,1 Mio. € und lagen damit -5,7% unter dem Vorjahresniveau (1-3Q 2023: -35,1 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen 1,5 Mio. € Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 1,6 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 0,3 Mio. € in den ersten neun Monaten 2023.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verringerte sich in Folge der oben beschriebenen Entwicklungen (vorrangig durch das geringere Verkaufsergebnis) um -51,2% auf 131,0 Mio. € (1-3Q 2023: 268,4 Mio. €). Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 92,1 Mio. € generierte das Segment Deutschland mit rund 70% den größten Anteil. Auf das Segment Österreich entfiel ein negativer EBITDA-Beitrag von -5,3 Mio. €. Der größte EBITDA-Beitrag der zentral- und osteuropäischen Kernmärkte entfiel auf Polen, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 17,3 Mio. € (13%), gefolgt von Tschechien mit 15,9 Mio. € (12%).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten neun Monaten auf 19,5 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von -138,7 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei -119,2 Mio. € zum Stichtag (1-3Q 2023: -155,7 Mio. €). Das negative Neubewertungsergebnis erstreckte sich dabei sowohl auf Bestandsimmobilien (83%), Immobilien in Entwicklung (16%) sowie zum Verkauf stehende Immobilien und Landreserven (1%). Geografisch steuerte Deutschland mit ca. 65% den größten Anteil am Neubewertungsergebnis bei, gefolgt von CEE (31%) und Österreich (4%). Haupttreiber des negativen Bewertungsergebnisses war dabei die Renditedekompression, welche nicht durch steigende Mietannahmen kompensiert werden konnte.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung gezeigt und beliefen sich zum Stichtag auf 12,1 Mio. € (1-3Q 2023: 2,7 Mio. €). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr steht überwiegend in Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten im Zollhafen Mainz Joint Venture sowie dem Fortschritt beim Widmungsprozess im Joint Venture Eggartensiedlung in München.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 21,9 Mio. € um –80,2% unter dem Vorjahresergebnis (1-3Q 2023: 111,1 Mio. €) im Wesentlichen bedingt durch das geringere Verkaufsergebnis in den ersten neun Monaten 2024 sowie das Neubewertungsergebnis zum 30.09.2024.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten neun Monaten auf –54,2 Mio. € (1-3Q 2023: –36,4 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf –39,4 Mio. € und lag damit –0,8% unter dem Vorjahreswert (1-3Q 2023: –39,8 Mio. €).

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf –19,8 Mio. € (1-3Q 2023: –4,6 Mio. €). Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 5,9 Mio. € unter dem Referenzwert der Vorperiode (1-3Q 2023: 8,4 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses beliefen sich in Summe auf –0,9 Mio. € (1-3Q 2023: –0,4 Mio. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf –32,3 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch

das geringere Verkaufsergebnis sowie negative Bewertungsergebnis in den ersten neun Monaten 2024 unter dem Vorjahreswert (1-3Q 2023: 74,7 Mio. €). Der Ertragssteuerertrag belief sich zum Stichtag auf –1,2 Mio. € (1-3Q 2023: –24,0 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit –33,4 Mio. € ebenso unter dem Vorjahreswert (1-3Q 2023: 61,1 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf –0,34 € (1-3Q 2023: 0,62 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten neun Monaten des Jahres 2024 wurde ein FFO I in Höhe von 86,5 Mio. € generiert, der 4,7% über dem Vorjahreswert von 82,7 Mio. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht-nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf –2,7 Mio. € (1-3Q 2023: 1,8 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwendungen, administrative Aufwendungen sowie operative Aufwendungen.

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,89 € und lag damit 5% über dem Vorjahreswert (1-3Q 2023: 0,84 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nicht-nachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe und lag zum Stichtag bei 88,1 Mio. €, –44,5% unter dem Wert der ersten neun Monate 2023 in Höhe von 158,7 Mio. €. Hauptgrund für den Rückgang ist der höhere Beitrag aus Immobilienverkäufen im Vorjahr. FFO II je Aktie stand bei 0,90 € (1-3Q 2023: 1,61 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) Mio. €	30.09.2024	30.09.2023
Nettomietergebnis (NRI)	149,2	143,4
Erlöse aus Dienstleistungen	1,5	2,7
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	1,6	0,3
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	3,1	3,0
Indirekte Aufwendungen	-33,1	-35,1
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0,4	-0,3
Finanzierungsaufwand	-39,4	-39,8
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	9,2	9,6
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	-2,7	1,8
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	86,5	82,7
Ergebnis aus Immobilienhandel	10,9	90,9
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2,8	67,1
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	8,4	6,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	22,0	164,0
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	-3,3	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	-0,3	-5,6
Tatsächliche Ertragsteuer	-16,8	-82,3
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	88,1	158,7

¹⁾ Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung

²⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

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

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.068,0 Mio. € auf (86,1% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.480,1 Mio. € (31.12.2023: 4.743,4 Mio. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich vorrangig durch das negative Immobilienbewertungsergebnis im zweiten Quartal 2024 sowie die Umgliederung der Immobilie Am Karlsbad 11 in Berlin von Bestandsimmobilien in Immobilienvermögen in Entwicklung, der Umgliederung von Bestandsimmobilien in „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ sowie dem Verkauf von Bestandsimmobilien.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30. September 2024 bei 435,7 Mio. € (31.12.2023: 344,1 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen

gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.034,1 Mio. € (31.12.2023: 5.159,0 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 58,1 Mio. € belief (31.12.2023: 48,0 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mitteln inkl. Festgeld summierte sich zum Bilanzstichtag auf 561,0 Mio. € und lag damit unter dem Niveau zum 31. Dezember 2023 (738,6 Mio. €). Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Februar 2024 fälligen Unternehmensanleihe (175 Mio. €) sowie die Rückführung der variablen Tranchen des Schuldscheindarlehens (35,5 Mio. €).

**Bilanz – Passivseite
Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.609,1 Mio. € (31.12.2023: 2.724,6 Mio. €).

Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um –5,4% auf 5.883,0 Mio. € (31.12.2023: 6.221,8 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 44,3% seit Jahresbeginn konstant dar (31.12.2023: 43,8%), liegt aber leicht unter dem strategischen Zielbereich von 45% –50%.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.480,8 Mio. € (31.12.2023: 2.670,1 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Festgeldveranlagungen) stand Ende September 2024 bei 1.883,7 Mio. € (31.12.2023: 1.888,8 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf Euro.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 72,2% (31.12.2023: 69,3%). Das Loan-to-Value-Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30. September 2024 37,4% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel und Festgeldveranlagungen des Konzerns) gegenüber 36,6% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	30.09.2024	31.12.2023
Eigenkapital	2.609,1	2.724,6
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.375,4	2.297,6
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	105,4	372,5
Liquide Mittel	–485,9	–663,5
Verfügungsbeschränkte Mittel	–36,2	–42,7
Festgeld	–75,0	–75,1
Nettoverschuldung	1.883,7	1.888,8
Eigenkapitalquote	44,3	43,8
Gearing (Netto)	72,2	69,3
Gearing (Brutto)	95,1	98,0
Loan-to-Value (Netto)	37,4	36,6
Loan-to-Value (Brutto)	49,3	51,8

EPRA KENNZAHLEN

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

EPRA Kennzahlen		30.09.2024	31.12.2023
EPRA NRV	Mio. €	3.409,5	3.531,0
EPRA NRV je Aktie	€	34,89	36,14
EPRA NTA	Mio. €	3.150,6	3.282,3 ¹⁾
EPRA NTA je Aktie	€	32,24	33,59 ¹⁾
EPRA NDV	Mio. €	2.669,0	2.854,6
EPRA NDV je Aktie	€	27,31	29,21

¹⁾ Aufgrund eines Berechnungsfehlers angepasst

EPRA Net Reinstatement Value

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

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

EPRA Net Tangible Assets

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

EPRA Net Disposal Value

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

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 30.09.2024 bei 2.609,0 Mio. € (26,70 € je Aktie), gegenüber 2.724,5 Mio. € (27,88 € je Aktie) zum Jahresende 2023 – ein Rückgang von 4,2% (4,2% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 3.150,6 Mio. € und damit 4,0% unter dem Wert zum Jahresende 2023 (3.282,3 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 32,24 €, der 4,0% unter dem Niveau des EPRA NTA zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 33,59 € je Aktie liegt. Der Wert des Vergleichszeitpunkts (31.12.2023) wurde aufgrund eines Berechnungsfehlers angepasst.

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

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

Mio. €	30.09.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	2.609,0	2.609,0	2.609,0	2.724,5	2.724,5	2.724,5
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV	2.609,0	2.609,0	2.609,0	2.724,5	2.724,5	2.724,5
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	2,8	2,8	1,9	2,8	2,8	2,0
iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	9,9	8,7	7,0	32,2	29,6	23,7
Verwässerter NAV zum Marktwert	2.621,7	2.620,5	2.617,9	2.759,5	2.756,8	2.750,1
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	567,8	567,1		583,7	590,5 ¹⁾	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-37,0	-37,0		-65,0	-65,0	
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden			51,1			104,5
xi) Erwerbsnebenkosten	257,0	0,0		252,9	0,0	
NAV	3.409,5	3.150,6	2.669,0	3.531,0	3.282,3 ¹⁾	2.854,6
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	97.716.389	97.716.389	97.716.389	97.716.389	97.716.389	97.716.389
NAV je Aktie in €	34,89	32,24	27,31	36,14	33,59 ¹⁾	29,21

¹⁾ Aufgrund eines Berechnungsfehlers angepasst

EPRA LOAN-TO-VALUE

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

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

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

EPRA LOAN-TO-VALUE

Mio. €	30.09.2024			31.12.2023		
	CAI	JV	Gesamt	CAI	JV	Gesamt
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	1.477,9	10,6	1.488,5	1.492,2	17,8	1.510,0
Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hybride Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anleihen	1.000,0	0,0	1.000,0	1.175,0	0,0	1.175,0
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten (netto)	27,3	22,0	49,3	44,4	16,9	61,3
Eigegenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abzüglich:						
Liquide Mittel und Festgeldveranlagungen	605,7	45,2	650,9	789,8	45,6	835,5
Nettoverschuldung	1.899,5	-12,7	1.886,9	1.921,8	-11,0	1.910,9
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	8,6	0,0	8,6	13,4	0,0	13,4
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	4.480,1	0,0	4.480,1	4.743,4	0,0	4.743,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	116,4	59,0	175,4	82,8	68,8	151,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	435,7	0,0	435,7	344,1	0,0	344,1
Immaterielle Vermögenswerte	1,2	0,0	1,2	1,6	0,0	1,6
Forderungen (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Vermögenswerte	13,0	0,0	13,0	11,6	0,0	11,6
Immobilienvermögen gesamt	5.054,9	59,1	5.114,0	5.196,8	68,8	5.265,6
EPRA Loan to Value in %	37,58%	-21,44%	36,90%	36,98%	-15,94%	36,29%

EPRA RENDITEN

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

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

EPRA RENDITEN ¹⁾

Tsd. €	Deutschland	Österreich	Polen	Tschechien	Ungarn	Serbien	Total
Bestandsimmobilien	2.376.627	276.700	503.500	472.200	380.400	36.600	4.046.027
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (brutto)	97.770	17.633	33.263	28.758	27.988	4.221	209.633
Direkte zurechenbare Kosten	-9.290	-3.942	-7.021	-3.104	-9.981	-461	-33.798
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	88.481	13.691	26.242	25.654	18.007	3.760	175.835
EPRA Net Initial Yield	3,7%	4,9%	5,2%	5,4%	4,7%	10,3%	4,3%
Mietincentives	3.510	461	656	-887	-441	-61	3.237
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	3,9%	5,1%	5,3%	5,2%	4,6%	10,1%	4,4%

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

EPRA KOSTENQUOTEN

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

	Vacancy ERV	Full Reversion ERV	EPRA Vacancy Rate
Deutschland	10,5	166,9	6,3%
Österreich	2,9	17,1	16,9%
Polen	4,1	33,3	12,3%
Tschechien	1,5	28,2	5,5%
Sonstige	7,3	32,8	22,3%
CEE	12,9	94,3	13,7%
Gesamt	26,3	278,4	9,4%

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

EPRA KOSTENQUOTEN

Mio. €	30.09.2024	30.09.2023
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	(29,9)	(29,3)
Abzüglich:		
Nutzungsrecht	(0,0)	(0,0)
EPRA Kosten inkl. direkter Leerstand (A)	(29,9)	(29,3)
Leerstandsaufwand	(6,5)	(7,0)
EPRA Kosten exkl. direkter Leerstand (B)	(23,5)	(22,4)
Bruttomieterlöse (C)	170,9	164,3
EPRA Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten)	17,5%	17,9%
EPRA Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten)	13,7%	13,6%

RISIKOBERICHT

WESENTLICHE RISIKEN

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

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Die Gewerbeimmobilienmärkte waren in den letzten beiden Jahren weltweit von erschwerten weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und einem Abschwung betroffen, die ursprünglich durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurden und sich durch die russische Invasion in der Ukraine, den Handelsstreit zwischen China und den Vereinigten Staaten und zuletzt durch das Wiederaufflammen und die Ausweitung des Nahostkonflikts verlängert, ausgeweitet und verstärkt haben. Mit Unsicherheiten behaftet ist infolge des Resultats der US-Präsidentenwahl 2024 die weitere Entwicklung der US-Wirtschaftspolitik und damit zusammenhängende wirtschaftliche Konsequenzen für die Eurozone. Insbesondere eine mögliche Einführung bzw. Ausweitung von Zöllen könnte diesbezüglich gesamtwirtschaftlich negative Auswirkungen haben. Die gesamte Gruppe könnte durch diese makroökonomischen Entwicklungen erheblich beeinträchtigt werden.

Auch aus Sicht der **Finanz- und Kapitalmärkte** waren in den ersten drei Quartalen 2024 die zuvor angeführten geopolitischen Spannungen das größte Risiko für die Weltwirtschaft. Ein weiteres Risiko stellt die weitere Entwicklung der Inflation dar, nachdem Europa und die Vereinigten Staaten in den Jahren 2022 und 2023 einen Rekordanstieg der Inflation verzeichneten. Auch wenn der Inflationsdruck im Jahr 2024 sowohl in der Eurozone als auch in den USA spürbar nachgelassen hat, bleibt das Risiko bestehen, dass aufgrund der volatilen und unsicheren Gesamtsituation der Weltwirtschaft eine neue Inflationsspirale in Gang gesetzt wird. Wenngleich die EZB im Juni 2024 erstmals seit fünf Jahren den Hauptrefinanzierungssatz (ihren Leitziens) senkte und im September und Oktober 2024 weitere Zinssenkungsschritte folgten – sowie aktuell noch weitere Zinssenkungen von den Kapitalmärkten eingepreist sind – wird das Zinsniveau in der EU mittelfristig voraussichtlich auf höherem Niveau (insbesondere im Vergleich zur Zins-

landschaft vor 2022) verbleiben. Das durch die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen getriebene hohe Inflationsrisiko hat CA Immo bereits im Vorfeld abgemildert, indem nahezu alle Mietverträge an steigende Inflationsraten gekoppelt sind (inkl. Staffelmietverträge).

Alle Kernmärkte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach wie vor ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer im Vergleich zu den Jahren vor 2022 deutlich abgeschwächten Transaktionsaktivität geprägt ist, insbesondere bei hochvolumigen Transaktionen im Bereich von über 50 Mio. €.

Sollten sich auch die **Vermietungsaktivitäten** deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2024 entwickeln werden. Dies ist insbesondere für Deutschland relevant, in dem der Großteil des Bestandsportfolios von CA Immo liegt und für das die Mehrheit der Ökonomen für 2024 und 2025 eine äußerst schwache Entwicklung des BIP prognostizieren. Die letzten Quartale haben jedoch gezeigt, dass hochqualitative Produkte („Prime“ – Immobilien), deren Mietverträge einen hohen Inflationsschutz aufweisen, trotz des herausfordernden Marktumfeldes weiterhin eine höhere Investorenachfrage generieren und damit auch eine höhere Resilienz und Stabilität aufweisen.

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

Die letzten Quartale waren weltweit auch von wachsenden **Klimarisiken bzw. Risiken durch Unwetterereignisse** geprägt. Beispielhaft sind hier etwa die Unwetterkatastrophe mit Rekordniederschlägen um Wien im September 2024 oder jüngst die Überflutungen in Spanien zu nennen. Experten gehen in den kommenden Jahren von noch gravierenderen Naturereignissen und Unwetterschäden aus. CA Immo hat hierzu 2022 eine detaillierte, vorausschauende Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse nach RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathways) gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie durchgeführt und bereits angemessene Maßnahmen ergriffen. So wurde unter anderem für das gesamte Bestands- sowie Development-Portfolio ein umfassender, die Extremereignisse berücksichtigender Versicherungsschutz abgeschlossen.

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

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

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1.-3.Quartal 2024	1.-3. Quartal 2023	3.Quartal 2024	3. Quartal 2023
Mieterlöse	179.075	172.695	57.668	54.530
Weiterverrechnete Betriebskosten	43.972	41.996	14.988	14.538
Betriebskostenaufwand	-51.316	-49.300	-17.115	-17.105
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-22.573	-22.039	-4.501	-4.189
Nettomietergebnis	149.158	143.351	51.040	47.774
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.764	-887	-818	-122
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	25.540	110.212	23.665	96
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-14.675	-19.268	-12.437	-320
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	10.865	90.944	11.227	-225
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.796	67.089	426	45.989
Erlöse aus Dienstleistungen	1.499	2.691	421	835
Indirekte Aufwendungen	-33.083	-35.075	-10.326	-10.532
Sonstige betriebliche Erträge	1.573	306	1.526	129
EBITDA	131.045	268.419	53.498	83.848
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-2.541	-3.197	-854	-1.105
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	506	-1.165	-7	-49
Abschreibungen und Wertänderungen	-2.035	-4.362	-861	-1.154
Neubewertungsgewinn	19.470	52.244	687	-1.462
Neubewertungsverlust	-138.654	-207.973	-772	-7.715
Ergebnis aus Neubewertung	-119.184	-155.729	-85	-9.177
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	12.118	2.750	4.723	-343
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	21.944	111.077	57.274	73.174
Finanzierungsaufwand	-39.447	-39.765	-12.727	-13.517
Kursdifferenzen	-896	-368	-410	1.418
Ergebnis aus Derivaten	-19.829	-4.637	-26.598	-300
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5.930	8.373	1.938	4.544
Finanzergebnis	-54.242	-36.398	-37.797	-7.855
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-32.298	74.679	19.478	65.319
Tatsächliche Ertragsteuer	-15.148	-82.225	-10.984	-49.682
Latente Steuern	13.990	58.189	7.235	21.464
Ertragsteuern	-1.158	-24.036	-3.750	-28.218
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-33.456	50.643	15.728	37.101
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	50	10.507	0	10.507
Ergebnis der Periode	-33.407	61.150	15.728	47.608
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	-7	-1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-33.407	61.157	15.729	47.607
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	€-0,34	€0,62	€0,16	€0,48
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€-0,34	€0,51	€0,16	€0,37
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€0,00	€0,11	€0,00	€0,11

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1.-3.Quartal 2024	1.-3. Quartal 2023	3.Quartal 2024	3. Quartal 2023
Ergebnis der Periode	-33.407	61.150	15.728	47.608
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	-5.274	-2.583	-6.566	-15
Währungsdifferenzen	-18	11	-1	-71
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	1.684	825	2.096	5
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	-3.608	-1.747	-4.470	-82
Neubewertung IAS 19	-414	-204	0	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	132	65	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-282	-139	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode	-3.890	-1.886	-4.470	-82
Gesamtergebnis der Periode	-37.296	59.264	11.258	47.526
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	-7	-1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-37.297	59.271	11.258	47.525

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.09.2024	31.12.2023
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	4.480.121	4.743.374
Immobilienvermögen in Entwicklung	435.650	344.090
Selbst genutzte Immobilien	5.813	10.530
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.880	5.054
Immaterielle Vermögenswerte	1.181	1.570
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	58.127	48.009
Übrige Vermögenswerte	78.946	102.294
Aktive latente Steuern	3.294	5.395
Langfristiges Vermögen	5.068.011	5.260.316
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	86,1%	84,5%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	108.486	80.454
Zum Handel bestimmte Immobilien	4.058	18.442
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	128.965	105.175
Ertragsteuerforderungen	12.531	18.876
Festgeld	75.047	75.063
Liquide Mittel	485.907	663.495
Kurzfristiges Vermögen	814.996	961.504
Summe Vermögen	5.883.007	6.221.820
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	774.229	774.229
Kapitalrücklagen	933.384	933.384
Sonstige Rücklagen	12.062	15.952
Einbehaltene Ergebnisse	889.313	1.000.893
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.608.988	2.724.458
Nicht beherrschende Anteile	99	98
Eigenkapital	2.609.087	2.724.556
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	44,3%	43,8%
Rückstellungen	26.847	21.121
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.375.433	2.297.623
Sonstige Verbindlichkeiten	44.010	32.768
Passive latente Steuern	568.279	586.184
Langfristige Schulden	3.014.569	2.937.696
Ertragsteuerverbindlichkeiten	44.033	57.802
Rückstellungen	68.280	75.520
Verzinsliche Verbindlichkeiten	105.407	372.457
Sonstige Verbindlichkeiten	41.631	43.717
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	10.071
Kurzfristige Schulden	259.351	559.567
Summe Eigenkapital und Schulden	5.883.007	6.221.820

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1.-3.Quartal 2024	1.-3. Quartal 2023
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-32.298	74.679
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	50	10.507
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	107.777	151.494
Abschreibungen und Wertänderungen	2.035	4.362
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-2.837	-77.670
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	33.517	31.393
Kursdifferenzen	896	368
Ergebnis aus Derivaten	19.829	4.637
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-12.118	-2.750
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristigem Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-8.434	-7.963
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-4.432	-1.901
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	2.047	2.202
Cashflow aus dem Ergebnis	106.031	189.356
Veränderung zum Handel bestimmte Immobilien	13.735	65.619
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-19.326	-61.814
Veränderung Rückstellungen	-325	-4.121
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-3.283	627
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-9.199	311
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	96.832	189.667
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristigem Immobilienvermögen	-89.391	-106.423
Erwerb von Gesellschaften	192	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-398	-1.176
Veräußerung übrige Beteiligungen	24.437	0
Veranlagung Festgeld	0	-200.000
Rückzahlung Festgeldveranlagung	0	200.000
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	94.050	310.757
Veräußerung aufgebener Geschäftsbereich	3.723	-30
Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	14	43.744
Abfluss der liquiden Mittel bei Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	-8.265	-3.151
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-300	-300
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-1.100	-400
Rückzahlung von an sonstige gewährte Darlehen	240	160
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristigem Immobilienvermögen und Beteiligungen	-13.877	-3.528
Ausschüttung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	0	161
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristigem Immobilienvermögen	-3.212	-5.073
Gezahlte Negativzinsen	0	-178
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	6.470	4.806
Cashflow aus Investitionstätigkeit	12.583	239.368

Tsd. €	1.-3. Quartal 2024	1.-3. Quartal 2023
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	112.354	12.823
Tilgung von Anleihen	-175.000	-116.621
Erwerb von eigenen Anteilen	0	-52.518
Ausschüttung an Aktionäre	-78.173	-98.367
Einzahlung durch Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	0	1
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	-51	-84
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	6.514	33.025
Tilgung von Finanzierungen	-123.884	-137.628
Erhaltene Zahlungen aus der Auflösung von Zinsderivaten	1.754	0
Übrige gezahlte Zinsen	-39.370	-35.874
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-295.856	-395.243
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-186.441	33.792
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	663.565	749.071
Fremdwährungskursänderungen	-214	164
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	9.032	4.937
Fonds der liquiden Mittel 30.9.	485.941	787.964
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-34	-120
Liquide Mittel 30.9. (Bilanz)	485.907	787.844

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

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt in den ersten drei Quartalen 2024 -47.014 Tsd. € (1.-3. Quartal 2023: -42.848 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt in den ersten drei Quartalen 2024 -22.311 Tsd. € (1.-3. Quartal 2023: -11.492 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2023	774.229	1.113.437	-128.357
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2023	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-51.695
Stand am 30.9.2023	774.229	1.113.437	-180.053
Stand am 1.1.2024	774.229	1.113.437	-180.053
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2024	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Stand am 30.9.2024	774.229	1.113.437	-180.053

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.573.514	26.316	-730	3.358.409	114	3.358.523
0	-1.758	0	-1.758	0	-1.758
0	0	11	11	0	11
0	0	-139	-139	0	-139
61.157	0	0	61.157	-7	61.150
61.157	-1.758	-127	59.271	-7	59.264
-98.367	0	0	-98.367	0	-98.367
365	0	-365	0	0	0
0	0	0	0	1	1
0	0	0	-51.695	0	-51.695
1.536.668	24.558	-1.222	3.267.617	108	3.267.725
1.000.893	17.723	-1.771	2.724.458	98	2.724.556
0	-3.590	0	-3.590	0	-3.590
0	0	-18	-18	0	-18
0	0	-282	-282	0	-282
-33.407	0	0	-33.407	0	-33.407
-33.407	-3.590	-300	-37.297	0	-37.296
-78.173	0	0	-78.173	0	-78.173
889.313	14.133	-2.071	2.608.988	99	2.609.087

APPENDIX

Aufgegebener Geschäftsbereich

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

Tsd. €	1.-3.Quartal 2024	1.-3. Quartal 2023
Nettomietergebnis	0	0
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	48	2.800
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	2	7.707
Ergebnis aus Verkauf von zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	50	10.507
EBITDA	50	10.507
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	50	10.507
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	50	10.507
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,00	0,11

Die Konzerngeldflussrechnung beinhaltet in 2024 im Wesentlichen erhaltende Zahlungen aus Kaufpreisforderung in Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich (Rumänien) und stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Tsd. €	1.-3.Quartal 2024	1.-3. Quartal 2023
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.723	-30
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Netto - Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	3.723	-30

IMPRESSUM

KONTAKT

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

DISCLAIMER

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

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

IMPRESSUM

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

