



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT ZUM 31.3.2024

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.03.2024	1.1.-31.03.2023	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	64,0	61,7	4%
Nettomietergebnis	Mio. €	48,2	46,4	4%
EBITDA	Mio. €	37,0	56,5	-35%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	29,8	53,1	-44%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	21,9	33,2	-34%
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	16,0	30,8	-48%
Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	Mio. €	0,0	0,0	n.m.
Konzernergebnis	Mio. €	16,1	30,8	-48%
Operativer Cashflow	Mio. €	28,8	36,2	-21%
Investitionen	Mio. €	29,1	30,3	-4%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	26,7	23,9	12%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	26,3	38,8	-32%

BILANZKENNZAHLEN

		31.03.2024	31.12.2023	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	6.045,9	6.221,8	-3%
Eigenkapital	Mio. €	2.741,6	2.724,6	1%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.493,9	2.670,1	-7%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.872,0	1.888,8	-1%
Gearing (Brutto)	%	91,0	98,0	-703 bp
Gearing (Netto)	%	68,3	69,3	-104 bp
Eigenkapitalquote	%	45,3	43,8	156 bp
LTV (Brutto)	%	48,4	51,8	-335 bp
LTV (Netto)	%	36,3	36,6	-28 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.03.2024	31.12.2023	Veränderung
Gesamtnutzflächen	m ²	1.120.812	1.212.703	-8%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	5.152,0	5.159,0	0%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,2	5,2	5 bp
Vermietungsgrad in m ²	%	88,3	88,8 ²⁾	-58 bp

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

²⁾ Exkl. der im Jahr 2022 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin), die sich zum 31.12.2023 noch in der Stabilisierungsphase befanden.

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-31.03.2024	1.1.-31.03.2023	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	0,66	0,62	5%
Nettommieterlöse je Aktie	€	0,49	0,47	4%
Konzernergebnis je Aktie	€	0,16	0,31	-47%
FFO I je Aktie	€	0,27	0,24	14%
FFO II je Aktie	€	0,27	0,39	-31%
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,29	0,37	-19%
		31.03.2024	31.12.2023	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	28,06	27,88	1%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	16,55	16,39	17 bp
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende je	€	0,00	2,50	-100%
Aktie Dividendenrendite ³⁾	%	0,00	7,70	-770 bp

EPRA KENNZAHLEN

		31.03.2024	31.12.2023	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	3.567,9	3.531,0	1%
EPRA NRV je Aktie	€	36,51	36,14	1%
EPRA NTA	Mio. €	3.294,0	3.300,9	0%
EPRA NTA je Aktie	€	33,71	33,78	0%
EPRA NDV	Mio. €	2.945,6	2.854,6	3%
EPRA NDV je Aktie	€	30,14	29,21	3%

MARKTKENNZAHLEN

		31.03.2024	31.12.2023	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.482,4	3.455,8	1%
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	3.254,5	3.017,0	8%
Ultimokurs	€	32,70	32,45	1%
Höchstkurs	€	32,90	33,05	0%
Tiefstkurs	€	28,75	23,20	24%
Ø Kurs je Aktie	€	30,56	28,33	8%

AKTIEN

		31.03.2024	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%

³⁾ Ultimokurs

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

VORWORT DES VORSTANDES



Keegan Viscius (CEO)



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

vor dem Hintergrund eines schwierigen Marktumfelds hat sich unser operatives Geschäft in den ersten drei Monaten des Jahres 2024 stabil entwickelt.

Die Highlights des ersten Quartals:

- Steigerung der Mieterlöse um rd. 4% im Jahresvergleich;
- Like-for-Like Vermietungsquote von rd. 89% mit durchschnittlicher Erhöhung des Mietniveaus bei Neuverträgen;
- Abschluss von Verkäufen im Wert von rd. 32 Mio. € über Buchwert in schwierigem Marktumfeld;
- Aufrechterhaltung einer stabilen Bilanz und einer guten Liquiditätsposition.

Diese insgesamt guten operativen Ergebnisse spiegeln den Fokus unserer operativen Plattform, die Widerstandsfähigkeit der Geschäftsstrategie sowie die hohe ganzheitliche Qualität unseres Portfolios wider.

Stabiles Bestandsportfolio

Trotz der anhaltend gedämpften globalen Büronachfrage konnten wir eine gute Vermietungsleistung erzielen:

- Die Gesamtvermietung von ca. 36.400 m² an neuen und verlängerten Mietverträgen entsprach dem historischen Vermietungsvolumen;
- Die unterzeichneten Mieten lagen rund 5% über dem erwarteten Mietwert (ERV);
- 28 Mietverträge mit Mietstart in den kommenden Monaten wurden unterzeichnet, diese entsprechen 23% des aktuellen Leerstands;
- Anstieg der like-for-like Bruttomieterlöse (annualisiert) um 6,3%, vor allem in Ungarn (+15,2%), Österreich

(+9,4%) und Deutschland (+8,4%), hauptsächlich aufgrund höherer Auslastung;

- Unterzeichnete gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) von 4,5 Jahren zeigt unveränderte Bereitschaft der Mieter für den Abschluss langer Büromietverträge;
- Mitte Mai konnte ein großvolumiger Mietvertrag mit einem internationalen Bankinstitut über rd. 20.000 m² in einem Budapester Bestandsgebäude für 5 Jahre erweitert und verlängert werden.

Schlanke Entwicklungspipeline

Die laufende Projektpipeline umfasst derzeit ein im Bau befindliches Bürogebäude am Berliner Hauptbahnhof sowie ein Wohnprojekt in Mainz (CA Immo-Projektanteil 50%). Das Berliner Büroprojekt Upbeat ist zu 100% vorvermietet.

Aktive Kapitalrotation

In den vergangenen Jahren haben wir einen proaktiven, disziplinierten Ansatz für unsere Aktivitäten als Investor, Manager und Entwickler von modernen Prime-Büroimmobilien verfolgt und uns frühzeitig auf die Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten, die Vereinfachung des Geschäftsmodells, die Steigerung von Skaleneffekten in unseren Kernmärkten und auf wertsteigernde Reinvestitionen konzentriert. Kernstück unserer Strategie ist das Kapitalrotationsprogramm, das wir trotz Gegenwinds an den Märkten auch im Jahr 2024 erfolgreich fortführen konnten:

- Verkauf von einem Wiener Bestandsgebäude und zwei deutschen Grundstücken im Gesamtwert von rd. 32 Mio. € über Buchwert;

- Alle verkauften Liegenschaften gehörten nicht zum Kernbestand in Bezug auf Assetklasse, Lage, Gebäudequalität bzw. -alter oder Wertschaffungspotenzial;
- Im 2. Quartal wurde der Verkauf weiterer deutscher Grundstücksreserven, die zur Wohnbebauung vorgesehen sind, ebenso deutlich über Buchwert unterzeichnet.

Starke finanzielle Positionierung

Unsere stabile Bilanz ist ein wichtiger Anker unserer Geschäftsaktivitäten. Robuste Liquidität, eine solide Eigenkapitalquote von 45,3% und ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten sorgen auch in dieser unsicheren Marktsituation für Stabilität.

Hauptversammlung und Dividende

Die 37. ordentliche Hauptversammlung der CA Immo fand am 2. Mai 2024 statt. Alle zur Abstimmung stehenden Anträge wurden mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Unter anderem wurde die Ausschüttung einer Dividende von 0,80 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen und Jeffrey G. Dishner erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 13. Mai 2024.

Ausblick und Prioritäten 2024

Die Abschwächung der Immobilieninvestmentmärkte und der Rückgang der Immobilienwerte infolge der hohen Inflation und des raschen Zinsanstiegs stellen die gesamte Branche vor Herausforderungen. Wir bereiten uns auf eine anhaltende Phase höherer Zinsen in einem unsicheren geopolitischen und schwachen makroökonomi-

schen Umfeld vor. Illiquide Transaktionsmärkte und veränderte Präferenzen von Nutzern, Investoren und Kreditgebern werden das Immobiliengeschäft weiterhin beeinflussen.

Gleichzeitig haben sich erstklassige Büroimmobilien in zentralen Metropollagen in den letzten Monaten vergleichsweise stabil entwickelt und wir sehen gute Möglichkeiten, die Mietniveaus trotz längerer Entscheidungsfristen unserer Mieter weiter zu erhöhen.

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.

Mittels dieses vorausschauenden, frühzeitig verfolgten Ansatzes können wir in dem weiterhin unsicheren Marktumfeld aus einer Position der Stärke agieren und wettbewerbsfähig bleiben.

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

Wien, 21. Mai 2024

Der Vorstand



Keegan Viscius
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Der „World Economic Outlook“ des Internationalen Währungsfonds (IWF) vom April 2024 zeigt, dass sich die Wirtschaftstätigkeit in den Jahren 2022-2023 als erstaunlich widerstandsfähig erwiesen hat. Als die globale Inflation von ihrem Höchststand Mitte 2022 zurückging, wuchs die Wirtschaftstätigkeit stetig und trotzte den Warnungen vor Stagflation und globaler Rezession. Das Beschäftigungs- und Einkommenswachstum blieb konstant und spiegelte unterstützende Nachfrageentwicklungen wider – einschließlich der unerwartet hohen Staatsausgaben und des Konsums der privaten Haushalte – sowie eine angebotsseitige Expansion, die vor allem durch einen unerwarteten Anstieg der Erwerbsquote gefördert wurde. Die unerwartete wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit trotz erheblicher Zinserhöhungen der Zentralbanken zur Wiederherstellung der Preisstabilität spiegelt auch die Fähigkeit der Haushalte in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften wider, auf erhebliche Ersparnisse zurückzugreifen, die während der Pandemie angesammelt wurden.

Die Basisprognose des IWF geht davon aus, dass die Weltwirtschaft in den Jahren 2024 und 2025 weiterhin mit 3,2% und damit genauso schnell wie im Jahr 2023 wachsen wird. Eine leichte Beschleunigung in den Industrieländern – wo das Wachstum von 1,6% im Jahr 2023 auf 1,7% im Jahr 2024 und 1,8% im Jahr 2025 steigen soll – wird durch eine leichte Abschwächung in den Schwellen- und Entwicklungsländern von 4,3% im Jahr 2023 auf 4,2% in den Jahren 2024 und 2025 ausgeglichen. Die Prognose für das globale Wachstum in fünf Jahren ist mit 3,1% so niedrig wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Die globale Inflation wird den Prognosen zufolge stetig zurückgehen, von 6,8% im Jahr 2023 auf 5,9% im Jahr 2024 und 4,5% im Jahr 2025, wobei die Industrieländer früher zu ihren Inflationszielen zurückkehren als die Schwellen- und Entwicklungsländer. Die Kerninflation wird den Projektionen zufolge im Allgemeinen langsamer zurückgehen.

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im ersten Quartal 2024 sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,3% gestiegen. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Im vierten Quartal 2023 war das BIP im Euroraum um 0,1% gesunken und in der EU unverändert geblieben.

Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im ersten Quartal 2024 im Euroraum um 0,4% und in der EU um 0,5% gestiegen,

nach 0,1% im Euroraum und 0,2% in der EU im Vorquartal.

Im März 2024 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,5%, unverändert gegenüber Februar 2024 und ein Rückgang gegenüber 6,6% im März 2023. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im März 2024 bei 6,0%, ein Rückgang gegenüber 6,1% im Februar 2024 und unverändert gegenüber März 2023.

Die jährliche Inflation im Euroraum im April 2024 wird auf 2,4% geschätzt, unverändert gegenüber März. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Dienstleistungen“ im April die höchste jährliche Rate aufweist (3,7%, gegenüber 4,0% im März), gefolgt von „Lebensmitteln, Alkohol und Tabak“ (2,8%, gegenüber 2,6% im März), „Industriegütern ohne Energie“ (0,9%, gegenüber 1,1% im März) und „Energie“ (-0,6%, gegenüber -1,8% im März).

Im April 2024 beschloss der EZB-Rat, die drei Leitzinssätze der EZB unverändert zu belassen. Dementsprechend wurden der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 4,50%, 4,75% bzw. 4,00% belassen. Sie befinden sich damit nach wie vor auf dem höchsten Niveau seit über 20 Jahren. Aktuelle Daten haben die bisherige Einschätzung der mittelfristigen Inflationsaussichten durch den EZB-Rat weitgehend bestätigt. Die Inflation ist weiter zurückgegangen, was vor allem dem schwächeren Preisauftrieb bei Nahrungsmitteln und Waren zuzuschreiben ist. Bei den meisten Messgrößen der zugrunde liegenden Inflation ist eine Entspannung zu verzeichnen, das Lohnwachstum schwächt sich allmählich ab und die Unternehmen fangen über ihre Gewinne einen Teil der steigenden Arbeitskosten auf. Die Finanzierungsbedingungen bleiben restriktiv, und die bisherigen Zinserhöhungen dämpfen weiterhin die Nachfrage, was zum Rückgang der Inflation beiträgt. Wegen des kräftigen binnenwirtschaftlichen Preisdrucks ist die Teuerung bei Dienstleistungen aber weiterhin hoch. Der EZB-Rat ist entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2% zu sorgen und will mit seinen Entscheidungen sicherstellen, dass die Leitzinsen so lange wie nötig ausreichend restriktiv bleiben.

Christine Lagarde, Präsidentin der EZB, erläuterte im Rahmen einer Pressekonferenz zur April-Sitzung des EZB-Rats zuletzt, dass eine Lockerung der aktuellen geldpolitischen Straffung angemessen wäre, sollte eine aktualisierte Beurteilung der Inflationsaussichten, die Dynamik der zugrunde liegenden Inflation und die Stärke der

geldpolitischen Transmission die Zuversicht des EZB-Rats weiter stärken, dass die Inflation sich nachhaltig dem Zielwert annähert.

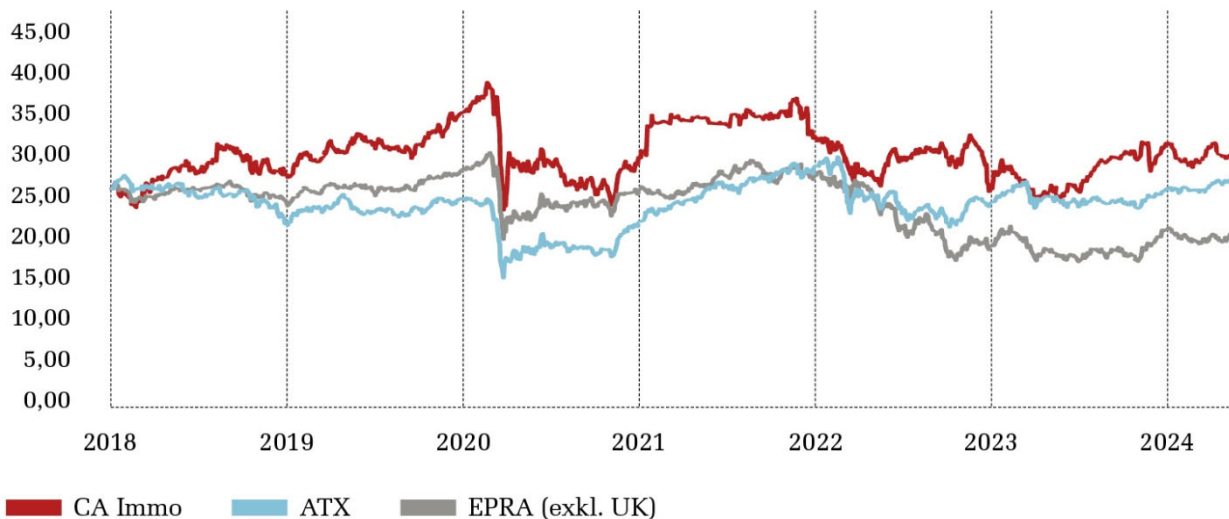
KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSATZ UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo - Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Plus von rund 1% und schloss zum 31. März 2024 mit 32,70 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von rund 3%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) fiel im Vergleichszeitraum um 4%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo Aktie am 27. März 2024 mit 32,70€. Das Jahrestief lag am 15. Februar 2024 bei 29,00€.

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 31. März 2024 auf rund 3,5 Mrd. € (31.03.2023: 2,6 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) erhöhte sich in den ersten drei Monaten 2024 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres deutlich um 168% und lag bei 258,9 Tsd. Stück Aktien versus 96,7 Tsd. Stück im Jahr 2023. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) stieg im Vergleich zu den ersten drei Monaten 2023 um rund 206% und lag bei 8,0 Mio. € (1Q 2023: 2,6 Mio. €).

ENTWICKLUNG VOM CA IMMO AKTIENKURS IM VERGLEICH (01.01.2018 -06.05.2024)¹⁾

Aktienkurs
in €



¹⁾Rebasiert zum CA Immo Aktienkurs 01.01.2018

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.04.2023 BIS 31.03.2024)

CA Immo	33,74%
ATX	9,28%
EPRA Developed Europe (ex UK)	19,23%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sieben Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 22,00 € und 33,00 €, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 30,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. März 2024 errechnet sich daraus ein Abschlag von rund 8%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Raiffeisen Bank International	13.05.2024	31,00 €	Hold
Deutsche Bank	15.04.2024	30,00 €	Hold
SRC Research	25.03.2024	33,00 €	Accumulate
Kepler Cheuvreux	21.03.2024	27,50 €	Reduce
Kempen	21.03.2024	28,00 €	Sell
Erste Group	20.03.2024	32,00 €	Hold
Wood & Company	12.06.2023	22,00 €	Sell
Durchschnitt		29,07 €	
Median		30,00 €	

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.

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).

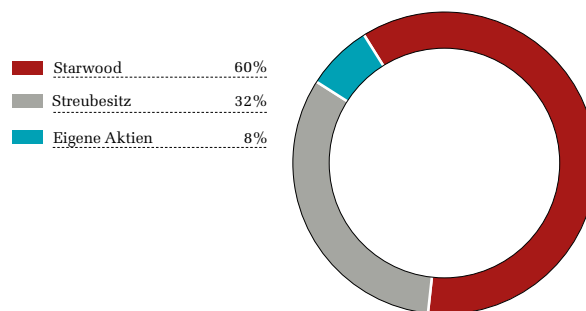
Die Ratingagentur Moody's stuft CA Immos langfristiges Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings der ausstehenden Unternehmensanleihen aktuell auf Baa3 ein. Das Rating wurde zuletzt im April 2024 von Moody's bestätigt und der Ausblick von „negativ“ auf „stabil“ geändert.

GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

Mit einer Beteiligung von rund 60% (63.719.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien zum Zeitpunkt der Berichterstattung) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Die Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf dem globalen Immobilienmarkt.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

		31.03.2024	31.12.2023
IFRS NAV je Aktie	€	28,06	27,88
EPRA NRV je Aktie	€	36,51	36,14
EPRA NTA je Aktie	€	33,71	33,78
EPRA NDV je Aktie	€	30,14	29,21
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	16,55	16,39
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	-10,44	-10,21
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie	%	-3,00	-3,94
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	8,49	11,09
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	€	30,56	28,33
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.482,4	3.455,8
Ultimokurs	€	32,70	32,45
Höchstkurs	€	32,90	33,05
Tiefstkurs	€	28,75	23,20
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,00	2,50
Dividendenrendite ¹⁾	%	0,00	7,70

¹⁾ Ultimokurs

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

Investor Relations Kontakt:

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

Julian Wöhrle
 Deputy Head of Capital Markets
 T: +49 89 54548 517
 F: +49 69 76806 79 517
 julian.woehrle@caimmo.de

FINANZKALENDER 2024/2025

21.05.2024

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2024

27.11.2024

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2024

28.08.2024

HALBJAHRESERGEBNIS 2024

26.03.2025

JAHRESERGEBNIS 2024 (JAHRESFINANZBERICHT)

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 (91% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (8% des Gesamt-

portfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Zum Stichtag 31.3.2024 lag der Wert des **gesamten Immobilienvermögens** unverändert zum Jahresende 2023 bei rd. 5,2 Mrd. € (31.12.2023: 5,2 Mrd. €).

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2024

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilien- vermögen	Immobilien- vermögen in %
Deutschland	2.970,5	409,0	29,8	3.409,3	66,2
Österreich	320,5	0,0	0,0	320,5	6,2
Polen	536,9	0,0	0,0	536,9	10,4
Tschechien	464,0	0,5	0,0	464,5	9,0
Sonstige ³⁾	420,8	0,0	0,0	420,8	8,2
Zwischensumme	4.712,6	409,5	29,8	5.152,0	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	91,5%	7,9%	0,6%		

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien

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

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

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. QUARTAL 2024

Verkäufe

CA Immo hat in den ersten drei Monaten 2024 den Verkauf von älteren und nicht-strategischen Bestandsgebäuden sowie von deutschen Grundstücksreserven, die nicht vorwiegend zur Büronutzung geeignet sind, erfolgreich

fortgesetzt. In Summe wurden konzernweit Verkaufserlöse in Höhe von 33,0 Mio. € (31.3.2023: 128,1 Mio. €, inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity) erzielt. Die Verkaufserlöse verstehen sich bei Gesellschaftsverkäufen (Share Deal) als Nettoposition vom erzielten Verkaufspreis der Immobilie, abzüglich Fremdkapitals, zuzüglich sonster Vermögenswerte.

ÜBERSICHT DER IM 1. QUARTAL 2024 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

Objektbezeichnung	Stadt	Hauptnutzungs- art	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%	3.332	28,2
AW Freimann - Wasserturm	München	Büro	Grund- stück	1	Q1 2024	100%	9.157	0,7
Marina Quartier - Donaulände	München	Hotel	Grund- stück	1	Q1 2024	100%	675	1,8
Gesamt				3			13.164	30,7

¹⁾ Von CA Immo gehaltener Projektanteil

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

BESTANDSIMMOBILIEN

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

Das Bestandsportfolio weist per 31.3.2024 einen **Bilanzwert** von rund 4,7 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 Bestandssimmobilien entfallen zu 30% auf Länder der CEE-Region und zu 7% auf Österreich. CA Immo erwirtschaftete in den ersten drei Monaten 2024 Mieterlöse in Höhe von 64,0 Mio. € (31.3.2023: 61,7 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,2% (31.12.2023: 5,2%) und ist per 31.3.2024 zu 88,3% vermietet (31.12.2023: 88,8%).

Vermietungsleistung

In Summe wurden in den ersten drei Monaten 2024 rd. 36.400 m² vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 37% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 63% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 31.3.2024 ¹⁾

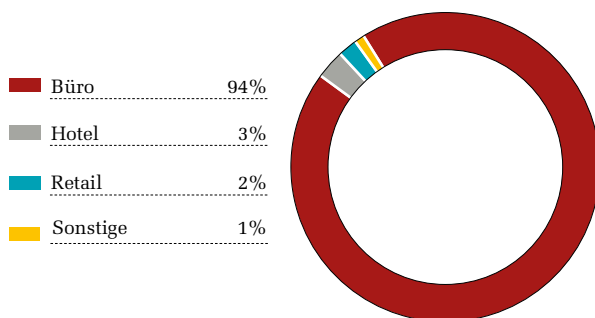
	Buchwert	Vermietbare Fläche	Vermietungsgrad	Annualisierter Mieterlös	Rendite
	in Mio. €	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	2.960,6	477.752	94,1	129,5	4,4
Österreich	320,1	128.916	84,2	21,0	6,6
Polen	501,0	152.098	86,3	33,6	6,7
Tschechien	464,0	141.717	95,7	28,0	6,0
Sonstige ²⁾	418,8	200.437	73,1	31,3	7,5
Zwischensumme	4.664,5	1.100.919	88,3	243,5	5,2
Sonstige Bestandssimmobilien ³⁾	48,1	1.288			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.712,6	1.102.207			

¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

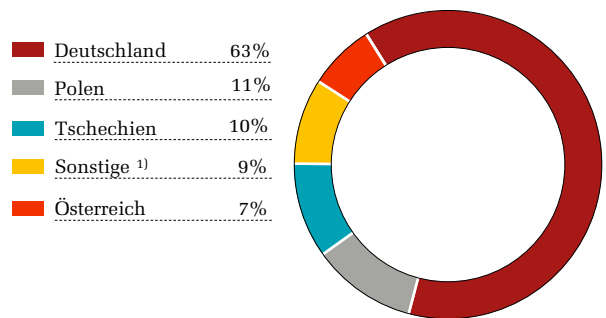
²⁾ Inkl. Bestandssimmobilien in Ungarn sowie ein Bürogebäude in Belgrad (non-core Bestand)

³⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 4,7 MRD. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (BASIS: 4,7 MRD. €)



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

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 426,4 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 31.3.2024

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	74,9	39,0	0,0	0,0	0,0	0,0	74,9	17,6
Berlin	84,9	44,3	105,8	100,0	128,8	100,0	319,5	74,9
München	31,5	16,4	0,0	0,0	0,0	0,0	31,5	7,4
Deutschland	191,3	99,7	105,8	100,0	128,8	100,0	425,9	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	191,8	100,0	105,8	100,0	128,8	100,0	426,4	100,0

PROJEKTE IN UMSETZUNG

in Mio. €	Stadt	Nutzung	Anteil in % ¹⁾	Anzahl	Fläche in m ²	Buchwert inkl. JVs	Buchwert exkl. JVs	Gesamtes Investitions- volumen ²⁾	Offene Baukos- ten	Bruttoer- stellungs- rendite in %	Vorver- wertungs- grad in % ³⁾
Upbeat	Berlin	Büro	100%	1	34.911	128,8	128,8	338,0	206,9	5,0%	100%
Flösserhof	Mainz	Wohnen	50%	1	6.371	18,7	0,0	44,6	0,8	-	61%
Gesamt Projekte in Umsetzung				2	41.282	147,4	128,8	382,5	207,7		
Am Karlsbad 11		Büro	100%	1	2838	52,05	52,05				
Europaplatz Baufeld 02		Büro	100%	1	16.030	40,5	40,5	-	-		
Humboldthafen		Büro	100%	1	6.015	13,3	13,3	-	-		
Gesamt Projekte in Planung				3	24.883	105,8	105,8				
Landbank Hold			100%	11	476.177	175,0	175,0	-	-		
Landbank Sale			100%	13	258.650	68,1	16,9	-	-		
Gesamt Grundstücke				24	734.827	243,1	191,8				
Gesamt Projekte & Grundstücke				29	800.992	496,3	426,4	382,5	207,7		

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

²⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 350,1 Mio. €)

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

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 31.3.2024 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Hauptversammlung und Dividende

Die 37. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 2. Mai 2024 statt. 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.

ERGEBNISSE

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2024 eine Steigerung der Mieterlöse um 3,7% auf 64,0 Mio. € (1Q 2023: 61,7 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit der Fertigstellung von Projektentwicklungen in den Vorjahren (+4,3 Mio. € im Jahresvergleich) sowie höheren Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien (+1,3 Mio. € im Jahresvergleich), die den Rückgang an Mieteinnahmen durch den Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms (-3,3 Mio. € im Jahresvergleich) überkompensierten.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf -15,8 Mio. € (1Q 2023: -15,3 Mio. €). Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten drei Monaten auf 48,2 Mio. € (1Q 2023: 46,4 Mio. €), ein Anstieg von 3,8% im Jahresvergleich.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 75,3% in etwa auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 75,2%.

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

Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei -0,3 Mio. € (1Q 2023: 0,1 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 31. März 2024 auf 0,0 Mio. € (1Q 2023: 22,2 Mio. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich nach den ersten drei Monaten auf -11,2 Mio. € und lagen damit -11,8% unter dem Vorjahresniveau (1Q 2023: -12,8 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen 0,7 Mio. € Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 0,0 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 0,1 Mio. € in den ersten drei 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 -34,5% auf 37,0 Mio. € (1Q 2023: 56,5 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten drei Monaten auf 4,7 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von -12,9 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei -8,2 Mio. € zum Stichtag (1Q 2023: -2,4 Mio. €).

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 1,8 Mio. € (1Q 2023: 0,0 Mio. €).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 29,8 Mio. € um -43,9% unter dem Vorjahresergebnis (1Q 2023: 53,1 Mio. €) im Wesentlichen bedingt durch das geringere Verkaufsergebnis in den ersten drei Monaten 2024.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten drei Monaten auf -7,9 Mio. € (1Q 2023: -19,9 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf -14,0 Mio. € und lag damit 4,6% über dem Vorjahreswert (1Q 2023: -13,4 Mio. €).

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf 5,2 Mio. € (1Q 2023: -6,7 Mio. €). Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 1,3 Mio. € über dem Referenzwert der Vorperiode (1Q 2023: 0,6 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses beliefen sich in Summe auf -0,4 Mio. € (1Q 2023: -0,4 Mio. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 21,9 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch

das geringere Verkaufsergebnis in den ersten drei Monaten 2024 unter dem Vorjahreswert in Höhe von 33,2 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –5,9 Mio. € (1Q 2023: –2,3 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 16,1 Mio. € ebenso unter dem Vorjahreswert (1Q 2023: 30,8 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,16 € (1Q 2023: 0,31 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten drei Monaten des Jahres 2024 wurde ein FFO I in Höhe von 26,7 Mio. € generiert, der 12,0% über dem Vorjahreswert von 23,9 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 0,4 Mio. € (1Q 2023: 1,5 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwände (0,4 Mio. €), administrative Aufwendungen (0,1 Mio. €) sowie operative Aufwendungen (–0,1 Mio. €).

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,27 € und lag damit 14% über dem Vorjahreswert (1Q 2023: 0,24 € 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 26,3 Mio. €, –32,0% unter dem Wert der ersten drei Monate 2023 in Höhe von 38,8 Mio. €. Hauptgrund für den Rückgang ist der höhere Beitrag aus Immobilienverkäufen im Vorjahr. FFO II je Aktie stand bei 0,27 € (1Q 2023: 0,39 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	31.03.2024	31.03.2023
Nettomietergebnis (NRI)	48,2	46,4
Erlöse aus Dienstleistungen	0,7	0,9
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	0,0	0,1
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	0,7	1,0
Indirekte Aufwendungen	–11,2	–12,8
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0,1	–0,1
Finanzierungsaufwand	–14,0	–13,4
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	2,5	1,3
FFO aus aufgegebenen Geschäften	0,0	0,0
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	0,4	1,5
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	26,7	23,9
Ergebnis aus Immobilienhandel	–0,3	0,1
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	0,0	22,2
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1,7	0,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1,4	22,5
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	–0,4	–1,5
Tatsächliche Ertragsteuer	–1,4	–6,1
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	26,3	38,8

¹⁾ Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung

²⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

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

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.298,3 Mio. € auf (87,6% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.702,5 Mio. € (31.12.2023: 4.743,4 Mio. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich vorrangig durch die Umgliederung der Immobilie „Am Karlsbad 11“ in Berlin von Bestandsimmobilien in Immobilienvermögen in Entwicklung.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 31. März 2024 bei 409,5 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 5.152,0 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 49,8 Mio. € belief (31.12.2023: 48,0 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel inkl. Festgeld summierte sich zum Bilanzstichtag auf 574,9 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. €).

Bilanz – Passivseite**Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.741,6 Mio. € (31.12.2023: 2.724,6 Mio. €). Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um –2,8% auf 6.045,9 Mio. € (31.12.2023: 6.221,8 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 45,3% seit Jahresbeginn verbessert dar (31.12.2023: 43,8%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.493,9 Mio. € (31.12.2023: 2.670,1 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Festgeldveranlagungen) stand Ende März 2024 bei 1.872,0 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 68,3% (31.12.2023: 69,3%). Das Loan-to-Value-Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 31. März 2024 36,3% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel und Festgeldveranlagungen des Konzerns) gegenüber 36,6% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	31.03.2024	31.12.2023
Eigenkapital	2.741,6	2.724,6
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.291,5	2.297,6
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	202,4	372,5
Festgeld	–75,1	–75,1
Liquide Mittel	–499,9	–663,5
Verfügungsbeschränkte Mittel	–47,0	–42,7
Nettoverschuldung	1.872,0	1.888,8
Eigenkapitalquote	45,3	43,8
Gearing (Netto)	68,3	69,3
Gearing (Brutto)	91,0	98,0
Loan-to-Value (Netto)	36,3	36,6
Loan-to-Value (Brutto)	48,4	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		31.03.2024	31.12.2023
EPRA NRV	Mio. €	3.567,9	3.531,0
EPRA NRV je Aktie	€	36,51	36,14
EPRA NTA	Mio. €	3.294,0	3.300,9
EPRA NTA je Aktie	€	33,71	33,78
EPRA NDV	Mio. €	2.945,6	2.854,6
EPRA NDV je Aktie	€	30,14	29,21

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 31.03.2024 bei 2.741,5 Mio. € (28,06 € je Aktie), gegenüber 2.724,5 Mio. € (27,88 € je Aktie) zum Jahresende 2023 – eine Steigerung von 0,6% (0,6% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 3.294,0 Mio. € und damit 0,2% unter dem Wert zum Jahresende 2023 (3.300,9 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 33,71 €, der 0,2% unter dem Niveau des EPRA NTA zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 33,79 € je Aktie liegt.

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. €	31.03.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	2.741,5	2.741,5	2.741,5	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	2.741,5	2.741,5	2.741,5	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	2,0	2,8	2,8	2,0
ii.b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ii.c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iii) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	33,3	30,8	24,4	32,2	29,6	23,7
Verwässerter NAV zum Marktwert	2.777,6	2.775,1	2.767,9	2.759,5	2.756,8	2.750,1
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	588,9	590,6		583,7	609,1	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-71,7	-71,7		-65,0	-65,0	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz		0,0	0,0		0,0	0,0
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz		0,0			0,0	
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden			177,7			104,5
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	273,1	0,0		252,9	0,0	
NAV	3.567,9	3.294,0	2.945,6	3.531,0	3.300,9	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 €	36,51	33,71	30,14	36,14	33,78	29,21

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 Eigenkapi-

tals 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. €	31.03.2024			31.12.2023		
	CAI	JV	Gesamt	CAI	JV	Gesamt
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	1.497,7	17,8	1.515,5	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)	45,2	0,0	43,2	44,4	16,9	64,3
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	630,5	45,2	675,7	789,8	45,6	835,5
Nettoverschuldung	1.912,4	-27,4	1.883,0	1.921,8	-11,0	1.849,6
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	13,0	0,0	13,0	13,4	0,0	13,4
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	4.702,5	0,0	4.702,5	4.743,4	0,0	4.743,4
Zu Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	51,6	68,6	120,1	82,8	68,8	151,6
In Bau befindliches Immobilien Vermögen	409,5	0,0	409,5	344,1	0,0	344,1
Immaterielle Vermögenswerte	1,4	0,0	1,4	1,6	0,0	1,6
Forderungen (netto)	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Vermögenswerte	11,9	0,0	11,9	11,6	0,0	11,6
Immobilienvermögen gesamt	5.189,9	70,6	5.258,5	5.196,8	68,8	5.265,6
EPRA Loan to Value in %	36,85%	-38,80%	35,81%	36,98%	-15,94%	35,13%

EPRA RENDITEN

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

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

EPRA RENDITEN ¹⁾

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Ungarn	Polen	Serbien	Total
Bestandsimmobilien	340.100	2.294.540	468.800	391.500	513.400	37.600	4.045.940
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	14.746	75.277	24.372	11.635	24.898	2.498	153.426
EPRA Net Initial Yield	4,3%	3,3%	5,2%	3,0%	4,8%	6,6%	3,8%
Mietincentives	139	3.704	558	-1.236	406	167	3.738
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	4,4%	3,4%	5,3%	2,7%	4,9%	7,1%	3,9%

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

	Vacancy ERV	Full Reversion ERV	EPRA Vacancy Rate
Deutschland	10,6	173,7	6,1%
Österreich	3,1	20,0	15,6%
Polen	4,2	32,3	12,9%
Tschechien	1,1	28,2	4,0%
Sonstige	8,7	32,8	26,7%
CEE	14,0	93,3	15,0%
Gesamt	27,7	286,9	9,7%

EPRA KOSTENQUOTEN

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

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

EPRA KOSTENQUOTEN

Mio. €	31.03.2024	31.03.2023
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	(15,8)	(15,3)
Abzüglich:		
Nutzungsrecht	(0,0)	(0,0)
EPRA Kosten inkl. direkter Leerstand (A)	(15,8)	(15,3)
Leerstandsaufwand	(2,7)	(2,3)
EPRA Kosten exkl. direkter Leerstand (B)	(13,1)	(13,0)
Bruttomieterlöse (C)	57,5	55,2
EPRA Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) (A/C)	27,5%	27,8%
EPRA Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) (B/C)	22,8%	23,6%

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 sind nach wie vor von einem weltweiten Wirtschaftsabschwung betroffen, der ursprünglich durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurde und sich durch die russische Invasion in der Ukraine, den Handelsstreit zwischen China und den Vereinigten Staaten und zuletzt durch den Nahostkonflikt verlängert, ausgeweitet und verstärkt hat. Die gesamte Gruppe könnte durch diese makroökonomischen Entwicklungen erheblich beeinträchtigt werden.

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

Alle Kernmärkte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Russland-Ukraine Konfliktes 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.

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

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

In Bezug auf das **Management von Gebäuden** hat sich seit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges das Bewusstsein für eine strategische Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern weiter verstärkt. Auch wenn die im Jahr 2022 sprunghaft angestiegenen Energiekosten mittlerweile zurückgegangen sind und nun wieder auf einem konstanten – jedoch im Vergleich zu historischen Zahlen sehr hohen Niveau – verharren und Unsicherheiten in Bezug auf die Versorgungssicherheit größtenteils abgeflaut sind, ist laut Experten weiterhin davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Energieeffizienz von Immobilien nochmals deutlich steigen werden. Abzuwarten bleibt allerdings, ob das Angebot an erneuerbaren Energietechnologien mit der nun sprunghaft angestiegenen Nachfrage kurz- und mittelfristig Schritt halten kann.

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

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

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

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

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2024	1. Quartal 2023
Mieterlöse	64.008	61.740
Weiterverrechnete Betriebskosten	14.881	14.504
Betriebskostenaufwand	-17.547	-17.642
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-13.169	-12.201
Nettomietergebnis	48.173	46.401
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-324	-468
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	1.875	123
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-2.197	21
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	-322	144
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	-8	22.188
Erlöse aus Dienstleistungen	718	856
Indirekte Aufwendungen	-11.249	-12.758
Sonstige betriebliche Erträge	22	142
EBITDA	37.010	56.505
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-792	-1.037
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-36	4
Abschreibungen und Wertänderungen	-827	-1.033
Neubewertungsgewinn	4.666	6.557
Neubewertungsverlust	-12.907	-8.944
Ergebnis aus Neubewertung	-8.242	-2.387
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	1.822	-13
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	29.763	53.071
Finanzierungsaufwand	-14.038	-13.418
Kursdifferenzen	-377	-374
Ergebnis aus Derivaten	5.203	-6.687
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1.332	581
Finanzergebnis	-7.880	-19.898
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	21.883	33.174
Tatsächliche Ertragsteuer	-935	-6.096
Latente Steuern	-4.931	3.747
Ertragsteuern	-5.867	-2.349
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	16.017	30.825
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	50	0
Ergebnis der Periode	16.066	30.825
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	16.065	30.824
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	€0,16	€0,31
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€0,16	€0,31
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€0,00	€0,00

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2024	1. Quartal 2023
Ergebnis der Periode	16.066	30.825
Sonstiges Ergebnis		
Bewertung Cashflow Hedges	1.476	-2.392
Währungsdifferenzen	-24	43
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-471	764
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	981	-1.586
Sonstiges Ergebnis der Periode	981	-1.586
Gesamtergebnis der Periode	17.047	29.239
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	17.046	29.238

KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.03.2024	31.12.2023
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	4.702.492	4.743.374
Immobilienvermögen in Entwicklung	409.530	344.090
Selbst genutzte Immobilien	10.150	10.530
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.151	5.054
Immaterielle Vermögenswerte	1.442	1.570
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	49.831	48.009
Übrige Vermögenswerte	115.263	102.294
Aktive latente Steuern	4.419	5.395
Langfristiges Vermögen	5.298.279	5.260.316
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	87,6%	84,5%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	39.420	80.454
Zum Handel bestimmte Immobilien	16.859	18.442
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	99.121	105.175
Ertragsteuerforderungen	17.263	18.876
Festgeld	75.071	75.063
Liquide Mittel	499.852	663.495
Kurzfristiges Vermögen	747.585	961.504
Summe Vermögen	6.045.863	6.221.820
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	774.229	774.229
Kapitalrücklagen	933.384	933.384
Sonstige Rücklagen	16.933	15.952
Einbehaltene Ergebnisse	1.016.958	1.000.893
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.741.504	2.724.458
Nicht beherrschende Anteile	100	98
Eigenkapital	2.741.604	2.724.556
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	45,3%	43,8%
Rückstellungen	23.096	21.121
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.291.487	2.297.623
Sonstige Verbindlichkeiten	32.712	32.768
Passive latente Steuern	590.613	586.184
Langfristige Schulden	2.937.907	2.937.696
Ertragsteuerverbindlichkeiten	48.494	57.802
Rückstellungen	79.532	75.520
Verzinsliche Verbindlichkeiten	202.445	372.457
Sonstige Verbindlichkeiten	35.882	43.717
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	10.071
Kurzfristige Schulden	366.352	559.567
Summe Eigenkapital und Schulden	6.045.863	6.221.820

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2024	1. Quartal 2023
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	21.883	33.174
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	50	0
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	3.996	227
Abschreibungen und Wertänderungen	827	1.033
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-41	-22.258
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	12.706	12.837
Kursdifferenzen	377	374
Ergebnis aus Derivaten	-5.203	6.687
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-1.822	13
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-3.444	-2.219
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-2.319	-50
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	1.270	751
Cashflow aus dem Ergebnis	28.280	30.569
Veränderung zum Handel bestimmte Immobilien	1.527	-771
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-3.217	-1.893
Veränderung Rückstellungen	4.592	5.636
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-2.418	2.695
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	484	5.667
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	28.764	36.236
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-21.669	-28.048
Erwerb von Gesellschaften	192	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-183	-333
Veranlagung Festgeld	0	-125.000
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	27.603	126.092
Veräußerung aufgebener Geschäftsbereich	-25	-30
Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-2	-53
Liquide Mittel Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	-8.265	0
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-300	-300
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-200	-100
Rückzahlung von an sonstige gewährte Darlehen	240	160
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-4.941	-292
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-942	-1.084
Gezahlte Negativzinsen	0	-178
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	2.214	129
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.278	-29.037

Tsd. €	1. Quartal 2024	1. Quartal 2023
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	10.485	9.823
Tilgung von Anleihen	-175.000	-116.621
Erwerb von eigenen Anteilen	0	-24.571
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	-4.301	22.015
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-8.268	-45.569
Übrige gezahlte Zinsen	-17.885	-21.480
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-194.968	-176.404
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-172.483	-169.205
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	663.565	749.071
Fremdwährungskursänderungen	-233	437
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppen	9.033	1.997
Fonds der liquiden Mittel 31.3.	499.881	582.300
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-28	-68
Liquide Mittel 31.3. (Bilanz)	499.852	582.232

Die CA Immo hat sich entschieden, eine Geldflussrechnung vorzulegen, die eine Analyse aller Zahlungsströme insgesamt enthält – das heißt einschließlich sowohl fortgeführter als auch aufgebener 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 beträgt im 1. Quartal 2024 -21.146 Tsd. € (1. Quartal 2023: -22.614 Tsd. € exclusive Negativzinsen). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Quartal 2024 -8.385 Tsd. € (1. Quartal 2023: -2.511 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
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2023	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-24.420
Stand am 31.3.2023	774.229	1.113.437	-152.777
Stand am 1.1.2024	774.229	1.113.437	-180.053
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2024	0	0	0
Stand am 31.3.2024	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	-1.629	0	-1.629	0	-1.629
0	0	43	43	0	43
30.824	0	0	30.824	1	30.825
30.824	-1.629	43	29.238	1	29.239
365	0	-365	0	0	0
0	0	0	-24.420	0	-24.420
1.604.702	24.688	-1.052	3.363.227	115	3.363.342
1.000.893	17.723	-1.771	2.724.458	98	2.724.556
0	1.005	0	1.005	0	1.005
0	0	-24	-24	0	-24
16.065	0	0	16.065	1	16.066
16.065	1.005	-24	17.046	1	17.047
1.016.958	18.727	-1.795	2.741.504	100	2.741.604

APPENDIX

Aufgegebener Geschäftsbereich

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

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

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

Die Konzerngeldflussrechnung des aufgegebenen Geschäftsbereichs stellte sich zusammengefasst wie folgt dar:

Tsd. €	1. Quartal 2024	1. Quartal 2023
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-25	-30
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Netto - Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-25	-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 FIRE.sys

