



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT ZUM 30.9.2023

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.09.2023	1.1.-30.09.2022	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	172,7	158,1	9%
Nettomietergebnis	Mio. €	143,4	136,3	5%
EBITDA	Mio. €	268,4	117,0	129%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	111,1	319,7	-65%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	74,7	374,0	-80%
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	50,6	273,3	-81%
Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	Mio. €	10,5	-5,8	n.m.
Konzernergebnis	Mio. €	61,1	267,5	-77%
Operativer Cashflow	Mio. €	189,7	117,2	62%
Investitionen	Mio. €	114,4	245,4	-53%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	82,7	102,5	-19%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	158,7	84,4	88%

BILANZKENNZAHLEN

		30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	6.827,6	7.170,6	-5%
Eigenkapital	Mio. €	3.267,7	3.358,5	-3%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.583,5	2.822,5	-8%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.675,9	1.921,1	-13%
Gearing (Brutto)	%	79,1	84,0	-498 bp
Gearing (Netto)	%	51,3	57,2	-591 bp
Eigenkapitalquote	%	47,9	46,8	102 bp
LTV (Brutto)	%	46,8	47,8	-92 bp
LTV (Netto)	%	30,4	32,5	-212 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
Gesamtnutzflächen	m ²	1.222.833	1.330.621	-8%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	5.515,5	5.910,5	-7%
Bruttorendite Bestandsimmobilien ²⁾	%	4,8	4,6	20 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad ²⁾	%	89,9	89,9	0 bp

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

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

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-30.09.2023	1.1.-30.09.2022	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	1,75	1,57	12%
Nettommieterlöse je Aktie	€	1,46	1,36	7%
Konzernergebnis je Aktie	€	0,62	2,66	-77%
FFO I je Aktie	€	0,84	1,02	-18%
FFO II je Aktie	€	1,61	0,84	92%
Operativer Cashflow je Aktie	€	1,93	1,17	65%
		30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	33,44	33,71	-1%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie ³⁾	%	-6,10	-15,89	979 bp
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende je Aktie	€	1,00	2,50	-60%
Dividendenrendite	%	3,18	8,82	-563 bp

EPRA KENNZAHLEN

		30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	4.134,0	4.382,1	-6%
EPRA NRV je Aktie	€	42,31	43,98	-4%
EPRA NTA	Mio. €	3.862,6	4.016,0	-4%
EPRA NTA je Aktie	€	39,53	40,31	-2%
EPRA NDV	Mio. €	3.450,8	3.666,9	-6%
EPRA NDV je Aktie	€	35,31	36,80	-4%

MARKTKENNZAHLEN

		30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.344,0	3.019,2	11%
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	2.918,0	3.246,0	-10%
Ultimokurs	€	31,40	28,35	11%
Höchstkurs	€	31,45	34,40	-9%
Tiefstkurs	€	23,20	25,10	-8%
Ø Kurs je Aktie	€	27,40	30,48	-10%

AKTIEN

		30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Eigene Aktien	Stk.	8.780.037	6.860.401	28%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.716.389	99.636.025	-2%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Ø Eigene Aktien	Stk.	8.038.793	6.191.939	30%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	98.457.633	100.304.487	-2%

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,

wir freuen uns, Ihnen vor dem Hintergrund eines schwierigen Marktumfelds für die ersten neun Monate 2023 eine solide operative Performance von CA Immo berichten zu können.

Die Highlights der ersten drei Quartale:

- Steigerung der Mieterlöse um 9% im Jahresvergleich;
- Stabile Vermietungsquote von ca. 90% mit durchschnittlicher Erhöhung des Mietniveaus bei Neuverträgen;
- Fertigstellung des 100% vorvermieteten Bürogebäudes „Hochhaus am Europaplatz“ in Berlin unter Budget und früher als geplant;
- Starkes operatives Ergebnis (EBITDA) +129% zum Vorjahreswert;
- Abschluss von Verkäufen im Wert von 540 Mio. € mit einem Aufschlag von ca. 50% auf den Buchwert;
- Aufrechterhaltung einer stabilen Bilanz und einer guten Liquiditätsposition;
- Weitere Verbesserung des Sustainalytics-Ratings unter die top 7% der bewerteten europäischen Unternehmen (9,6, negligible risk).

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

Stabiles Bestandsportfolio

Trotz der allgemein gedämpften globalen Büronachfrage konnten wir unseren Vermietungsgrad bei rund 90% stabil halten und eine gute Vermietungsleistung erzielen:

- Die Gesamtvermietung von ca. 92.000 m² an neuen und verlängerten Mietverträgen entsprach dem historischen Vermietungsvolumen;
- Die unterzeichneten Mieten lagen rund 10% über dem erwarteten Mietwert (ERV);
- 27 Mietverträge mit Mietstart in den kommenden Monaten wurden unterzeichnet, diese entsprechen 23% des aktuellen Leerstands;
- Anstieg der like-for-like Bruttomieterlöse in allen Ländern, vor allem in Österreich (+12,7%) und Tschechien (+9,3%), hauptsächlich aufgrund höherer Auslastung und höherer Mieten;
- Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) von 4,7 Jahren zeigt unveränderte Bereitschaft der Mieter für den Abschluss langer Büromietverträge;
- 83% des gesamten Bestandsportfolios haben ein Nachhaltigkeitszertifikat oder befinden sich im Zertifizierungs-/Sanierungsprozess.

Schlanke Entwicklungspipeline

Die laufende Projektpipeline hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich reduziert und umfasst derzeit ein im Bau befindliches Bürogebäude am Berliner Hauptbahnhof sowie ein Wohnprojekt in Mainz (CA Immo-Projektanteil 50%). Das Büroprojekt Hochhaus am Europaplatz mit knapp 23.000 m² Mietfläche wurde im dritten Quartal 2023 fertiggestellt und an den 100%-Mieter KPMG übergeben – ein halbes Jahr früher als geplant und fast 10% unter Budget. Das noch im Bau befindliche Berliner Büroprojekt Upbeat ist zu 100% vorvermietet. Rund 80% der ausstehenden Baukosten sind bereits vertraglich fixiert.

Aktive Kapitalrotation

Um gestärkt aus dem aktuellen Marktabschwung hervorzugehen, haben wir frühzeitig einen Konsolidierungs- und Transformationsprozess zur weiteren Verbesserung

unserer Portfolioqualität und Organisationsstrukturen eingeleitet. Eine wesentliche Säule dieses Prozesses ist das strategische Kapitalrotationsprogramm, das wir trotz Gegenwinds an den Märkten erfolgreich fortführen konnten:

- Verkauf von vier Bestandsgebäuden und vier deutschen Grundstücken im Gesamtwert von rd. 540 Mio. €;
- Die erzielten Verkaufspreise lagen im Durchschnitt ca. 50% über den Buchwerten;
- Alle verkauften Liegenschaften gehörten nicht zum Kernbestand in Bezug auf Assetklasse, Lage, Gebäudequalität oder Alter;
- Ankauf eines Prime-Baugrundstücks mit exzellenter Visibilität direkt am Berliner Hauptbahnhof;
- Im 4. Quartal wurden weitere Transaktionen unterzeichnet bzw. abgeschlossen, die positiv zum Jahresergebnis beitragen werden.

Hoher Shareholder Value dank starker strategischer und finanzieller Positionierung

Unsere stabile Bilanz ist mehr denn je ein wichtiger Anker unserer Geschäftsaktivitäten. Hohe Liquidität, eine solide Eigenkapitalquote von 47,9% und ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil der langfristigen Verbindlichkeiten sorgen auch in dieser unsicheren Marktsituation für Stabilität und erhöhen unseren Spielraum für aktives Portfoliomanagement. Dieser stabile finanzielle Hintergrund und die guten operativen Ergebnisse der vergangenen Perioden haben es uns ermöglicht, eine zusätzliche außerordentliche Dividende von 2,56 € pro Aktie an unsere Aktionäre auszuschütten.

Mit einem Total Shareholder Return von 7%, 55% und 36% in den letzten 1, 3 bzw. 5 Jahren hat CA Immo die relevanteste Branchen-Benchmark (EPRA Developed ex UK) mit einer Rendite von zeitgleich 2%, –24% bzw. –26% deutlich übertroffen.

Ausblick und Jahreszielsetzung 2023

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 Bestandsgebäude, (5) selektive externe Investitionen, (6) die Aufrechterhaltung einer starken Bilanz und stabiler Finanzierungskennzahlen und (7) die Rückführung von überschüssigem Cash an die Aktionäre.

Für das Gesamtjahr 2023 wird die Erwartung für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) auf über 105 Mio. € (1,07 € je Aktie) leicht angehoben. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (125,3 Mio. €) spiegelt insbesondere die reduzierten Mieterträge durch den Verkauf der rumänischen Plattform und anderer nicht-strategischer Assets wider, die die Portfolio- und Ertragsqualität der CA Immo in Zukunft deutlich verbessern.

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, 29. November 2023

Der Vorstand



Keegan Viscius
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Wirtschaft in der Europäischen Union (EU) ist im Jahr 2023 weiterhin von hohen Inflationsraten und geopolitischen Risiken geprägt. Die Inflationsrate in der Eurozone lag im Oktober 2023 zwar nur noch bei 2,9%, im Laufe des Jahres ist diese jedoch gegenüber dem langjährigen Durchschnitt weiterhin deutlich erhöht. Die Haupttreiber der Inflation waren die hohen Energiepreise, die durch den Krieg in der Ukraine angestiegen sind, sowie deutlich gestiegene Lebensmittelpreise. Die geopolitischen Risiken bleiben durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen Sanktionen gegen Russland weiter hoch. Der Krieg hat zu einer Unterbrechung der Lieferketten geführt und die Energiepreise weiter in die Höhe getrieben. Dies hatte und hat nach wie vor negative Auswirkungen auf die Wirtschaft in der EU und zeigte sich stark wachstumshemmend.

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im dritten Quartal 2023 im Euroraum um 0,1% gesunken und in der EU um 0,1% gestiegen. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Im zweiten Quartal 2023 war das BIP im Euroraum um 0,2% gestiegen und in der EU unverändert geblieben. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im dritten Quartal 2023 sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,1% gestiegen, nach +0,5% im Euroraum und +0,4% in der EU im Vorquartal. Im September 2023 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,5%, ein Anstieg gegenüber 6,4% im August 2023 und ein Rückgang gegenüber 6,7% im September 2022. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im September 2023 bei 6,0%, unverändert gegenüber August 2023 und ein Rückgang gegenüber 6,1% im September 2022. Die jährliche Inflation im Euroraum im Oktober 2023 wird auf 2,9% geschätzt, gegenüber 4,3% im September. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Lebensmittel, Alkohol und Tabak“ im Oktober die höchste jährliche Rate aufweist (7,5%), gefolgt von „Dienstleistungen“ (4,6%), „Industriegütern ohne Energie“ (3,5%) und „Energie“ (-11,1%).

Im Oktober 2023 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 auf dem höchsten Niveau seit über 20 Jahren. Aktuelle Daten bestätigen weitgehend die bisherige Einschätzung der mittelfristigen Inflationsaussichten. Es wird nach wie vor erwartet, dass die Inflation zu lange zu hoch sein wird, und der binnenwirtschaftliche Preisdruck hoch bleibt. Zugleich ist die Inflation im September merklich zurückgegangen, auch aufgrund starker Basiseffekte, und die meisten Messgrößen der zugrunde liegenden Inflation sind weiter rückläufig. Der EZB-Rat ist entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2% zu sorgen. Auf Grundlage seiner aktuellen Beurteilung ist der EZB-Rat der Auffassung, dass sich die EZB-Leitzinsen auf einem Niveau befinden, das – wenn es lange genug aufrechterhalten wird – einen erheblichen Beitrag zu diesem Ziel leisten wird.

Christine Lagarde, Präsidentin der EZB, erläuterte zuletzt, dass die Wirtschaft im Euroraum schwach bleibt. Vor dem Hintergrund eines weiteren Inflationsrückgangs, einer Erholung der Realeinkommen der privaten Haushalte und einer höheren Nachfrage nach Exporten des Euroraums sollte die Konjunktur in den nächsten Jahren jedoch anziehen. Auf kurze Sicht dürfte die Inflation weiter zurückgehen, da der starke Anstieg der Energie- und Nahrungsmittelpreise vom Herbst 2022 aus den Jahresraten herausfallen wird. Ihre weitere Entwicklung lässt sich angesichts der neuen geopolitischen Spannungen schwieriger vorhersagen. Die Risiken für das Wirtschaftswachstum sind nach wie vor abwärtsgerichtet. Von dem Krieg Russlands gegen die Ukraine und dem durch die Terroranschläge in Israel ausgelösten Konflikt gehen wesentliche geopolitische Risiken aus.

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSATZ UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Plus von rund 11% und schloss zum 30. September 2023 mit 31,40€. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von unter 1%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) fiel im Vergleichszeitraum um 9%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo Aktie am 29. September 2023 mit 31,40 €. Das Jahrestief lag am 24. März 2023 bei 23,20 €.

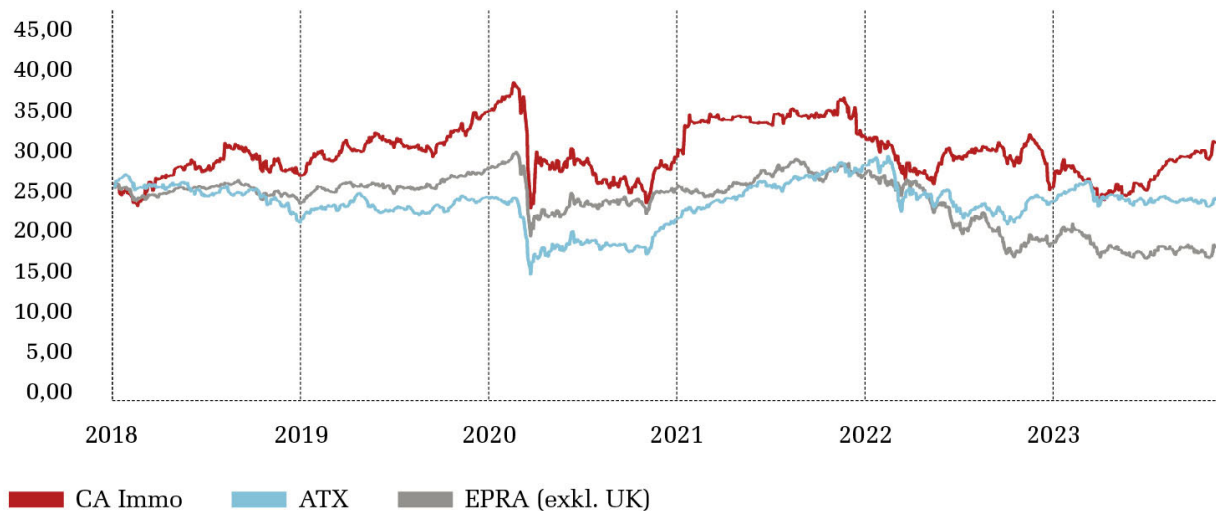
Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30. September 2023 auf rund 3,3 Mrd. € (30.09.2022: 3,3 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) erhöhte sich in den ersten drei Quartalen

len 2023 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 38% und lag bei 127,1 Tsd. Stück Aktien versus 91,8 Tsd. Stück im Jahr 2022. Die durchschnittliche tägliche

che Liquidität der Aktie (Einfachzählung) stieg im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2022 um rund 24% und lag bei 3,4 Mio. € (1-3Q 2022: 2,8 Mio. €).

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2018 – 14.11.2023) ¹⁾

Aktienkurs
in €



¹⁾ Rebasiert zum CA Immo Aktienkurs 1.1.2018

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.10.2022 BIS 30.09.2023)

CA Immo-Aktie	3,12%
ATX	16,56%
EPRA Developed Europe (ex UK)	-2,28%

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 37,00 €, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 30,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. September 2023 errechnet sich daraus ein Abschlag von rund 5%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Deutsche Bank	22.11.2023	30,00€	Hold
Kempfen	20.10.2023	30,00€	Hold
Erste Group	03.10.2023	32,00€	Hold
Raiffeisen Bank International	29.09.2023	37,00€	Buy
Kepler Cheuvreux	11.09.2023	28,50€	Reduce
SRC Research	24.08.2023	36,00€	Buy
Wood & Company	12.06.2023	22,00€	Sell
Mittelwert		30,79€	
Median		30,00€	

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM DEZEMBER 2022

Nach einem erfolgreichen Aktienrückkaufprogramm im Jahr 2022 (Rückkauf von 1.000.000 Inhaberaktien unter IFRS NAV) beschloss der Vorstand am 19. Dezember 2022 erneut auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien mit einem Volumen von bis zu 2.000.000 Stück durchzuführen.

Hierzu gab der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG am 5. September 2023 gemäß § 7 Abs 4 Veröffentlichungsverordnung 2018 bekannt, dass das am 23. Dezember 2022 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG und auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 (als Fortführung des Hauptversammlungsbeschlusses vom 6. Mai 2021) gestartete Aktienrückkaufprogramm am 31. August 2023 planmäßig beendet wurde.

Insgesamt wurden 2.000.000 Aktien unter IFRS NAV erworben. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,60 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 23,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,54 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 53,1 Mio. €.

Die Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms sowie allfällige Änderungen des Aktienrückkaufprogramms wurden auf der Internetseite der CA Immo (<https://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktien-rueckkauf/>) veröffentlicht.

CA Immo hält zum Stichtag 30. September 2023 8.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 8,2% entspricht.

AUßERORDENTLICHE HAUPVERSAMMLUNG

In der am 10. November 2023 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft wurde auf Antrag der Aktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. der in der ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 gefasste Beschluss betreffend die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,00€ je dividendenberechtigter Aktie ergänzt und die Ausschüttung einer zusätzlichen Dividende in

Höhe von 2,56€ je dividendenberechtigter Aktie beschlossen, deren Auszahlung am 24. November 2023 stattfand. Ebenso wurde auf dieser außerordentlichen Hauptversammlung eine Änderung der Vergütungspolitik hinsichtlich der Grundsätze der Bezüge der Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrates beschlossen.

ANLEIHEN & RATING

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

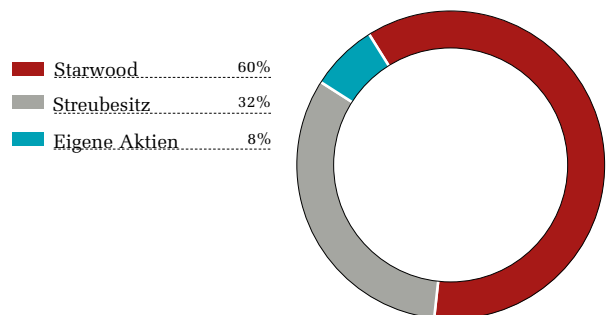
Die Ratingagentur Moody's stuft CA Immo's langfristiges Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings aktuell auf Baa3 mit negativem Ausblick ein. Das Rating wurde zuletzt im Rahmen einer Credit Opinion im Juni 2023 von Moody's bestätigt.

GRUNDKAPITAL & 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% (63.714.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien zum Zeitpunkt der Berichterstattung) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

		30.09.2023	31.12.2022
IFRS NAV je Aktie	€	33,44	33,71
EPRA NRV je Aktie	€	42,31	43,98
EPRA NTA je Aktie	€	39,53	40,31
EPRA NDV je Aktie	€	35,31	36,80
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	-6,10	-15,89
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	-25,79	-35,54
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie	%	-20,57	-29,67
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	-11,07	-22,96
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	8.780.037	6.860.401
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.716.389	99.636.025
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Ø Eigene Aktien	Stk.	8.038.793	6.191.939
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	98.457.633	100.304.487
Ø Kurs/ Aktie	€	27,40	30,48
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.344,0	3.019,2
Höchstkurs	€	31,45	34,40
Tiefstkurs	€	23,20	25,10
Ultimokurs	€	31,40	28,35
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	1,00	2,50
Dividendenrendite ¹⁾	%	3,18	8,82

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
WebSEITE	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

20.03.2024

JAHRESERGEBNIS 2023 (JAHRESFINANZBERICHT)

22.04.2024

NACHWEISSTICHTAG (ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG)

02.05.2024

37. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

06.05.2024

CUM-TAG (DIVIDENDE)

07.05.2024

EX-TAG (DIVIDENDE)

08.05.2024

RECORD-TAG (DIVIDENDE)

13.05.2024

ZAHLTAG (DIVIDENDE)

21.05.2024

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2024

28.08.2024

HALBJAHRESERGEBNIS 2024

27.11.2024

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2024

26.03.2025

JAHRESERGEBNIS 2024 (JAHRESFINANZBERICHT)

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Strategische Einstufung Ungarns als Nicht-Kernmarkt

Anfang Juni 2023 hat der Aufsichtsrat von CA Immobilien Anlagen AG die Einstufung Ungarns als nicht-strategischen Markt beschlossen und gleichzeitig den Vorstand ermächtigt, alle relevanten Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Marktausstieg einzuleiten, sei es durch den Verkauf der Plattform, eines Teilportfolios oder einzelner Immobilien. In sämtlichen Tabellen dieses Kapitels wird das ungarische Portfolio somit ab 30.6.2023 in der Zeile „Sonstige“ gemeinsam mit einem Gebäude in Serbien ausgewiesen.

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 (7% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 2% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Aufgrund von Liegenschaftsverkäufen und einem negativen Neubewertungsergebnis lag das **gesamte Immobilienvermögen** zum Stichtag 30.9.2023 mit 5,5 Mrd. € um rund 6,8% unter dem Wert zum Jahresende 2022 (31.12.2022: 5,9 Mrd. €).

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2023

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilien- vermögen	Immobilien- vermögen in %
Deutschland	3.229,7	401,3	49,1	3.680,1	66,7
Österreich	335,9	0,0	30,8	366,8	6,6
Polen	547,9	0,0	0,0	547,9	9,9
Tschechien	467,9	0,5	0,0	468,4	8,5
Sonstige ³⁾	452,4	0,0	0,0	452,4	8,2
Summe	5.033,8	401,8	79,9	5.515,5	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	91,3%	7,3%	1,4%		

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

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

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

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1.-3. QUARTAL 2023

Verkäufe

CA Immo hat in den ersten 9 Monaten 2023 den Verkauf von älteren und nicht-strategischen Bestandsgebäuden sowie von deutschen Grundstücksreserven, die nicht vorwiegend zur Büronutzung geeignet sind, erfolgreich abgeschlossen. In Summe wurden konzernweit Verkaufserlöse in Höhe von 478,8 Mio. € (30.9.2022: 175,1 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 sonstiger Vermögenswerte.

Im Juli 2023 fand das Closing für den Verkauf von zwei Liegenschaften in Berlin (Hamburger Bahnhof und Rieckhallen) statt. Im Zusammenhang mit diesen Verkäufen wurde der Erwerb eines Grundstückes am Berliner Humboldthafen vollzogen.

Projekt-Fertigstellungen

Im September hat CA Immo das „Hochhaus am Europaplatz“ in Berlin nach nur knapp 4 Jahren Bauzeit vorzeitig und unter Budget fertiggestellt. Das Gesamtinvestment in das rd. 23.000 m² Mietfläche umfassende Bürogebäude beträgt rd. 150 Mio. €. Das Gebäude wurde bereits vor

Baubeginn vollständig an das Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen KPMG vermietet. Zeitgleich mit der Fertigstellung wurde das direkt am Berliner Hauptbahnhof gelegene Gebäude an den Mieter übergeben.



Foto des Hochhauses am Europaplatz.

ÜBERSICHT DER IM 1.-3. QUARTAL 2023 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

Objektbezeichnung	Stadt	Hauptnutzungsart	Typ	Verkaufsdatum (Closing)	Anteil ¹⁾	Fläche ²⁾ in m ²	Letzter Bilanzwert zum Vorstichtag in Mio. €
Rennweg 16	Wien	Hotel	Gebäude	Q1 2023	100%	38.150	100,4
Bodenseestraße 141	München	Sonstige	Grundstück	Q1 2023	100%	1.359	3,0
Langes Land	München	Wohnen	Grundstück	Q2 2023	100%	89.914	67,0
Víziváros Office Center	Budapest	Büro	Gebäude	Q2 2023	100%	14.191	34,9
Belgrad Office Park	Belgrad	Büro	Gebäude	Q2 2023	100%	27.171	41,5
Rheinwiesen III	Mainz	Wohnen	Grundstück	Q2 2023	50%	3.435	2,6
Hamburger Bahnhof, Tiergarten,	Berlin	Kultur	Gebäude	Q3 2023	100%	17.268	50,6
Heidestraße	Berlin	Kultur	Grundstück	Q3 2023	100%	13.927	53,6
Gesamt						165.905	353,6

¹⁾ Von CA Immo gehaltener Projektanteil

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

BESTANDSIMMOBILIEN

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

Das Bestandsportfolio weist per 30.9.2023 einen **Bilanzwert** von rund 5,0 Mrd. € (31.12.2022: 5,0 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,1 Mio. m². Rund 64% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Deutschland, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 29% auf Länder der CEE-

Region und zu 7% auf Österreich. Nach Bilanzwert waren zum Stichtag rund 62% des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert. Inkl. der Gebäude, die sich im Zertifizierungs- oder Refurbishmentprozess befanden, lag der Anteil bei rund 83%. CA Immo erwirtschaftete in den ersten neun Monaten 2023 Mieterlöse in Höhe von 172,7 Mio. € (30.9.2022: 158,1 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 4,8% (31.12.2022: 4,6%) und ist per 30.9.2023 zu 89,9% vermietet (31.12.2022: 89,9%).

Vermietungsleistung

In Summe wurden in den ersten neun Monaten 2023 rd. 92.000 m² vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 51% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 49% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.9.2023 ¹⁾

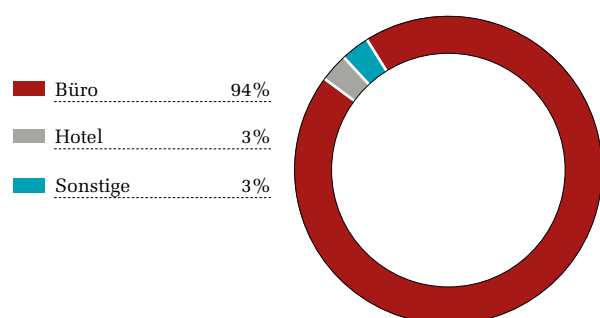
	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Deutschland	2.592,3	399.336	95,5	103,3	4,0
Österreich	335,5	115.630	87,8	19,4	5,8
Polen	516,9	149.120	91,6	33,2	6,4
Tschechien	467,9	145.693	93,3	26,8	5,7
Sonstige ²⁾	450,6	200.385	71,5	28,1	6,2
Zwischensumme	4.363,2	1.010.164	89,9	210,8	4,8
Sonstige Bestandsimmobilien ³⁾	670,6	83.356			
Gesamtes Bestandsvermögen	5.033,8	1.093.521			

¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien sowie die kürzlich fertiggestellten und in den Bestand aufgenommenen Immobilien ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin), da sie sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befinden

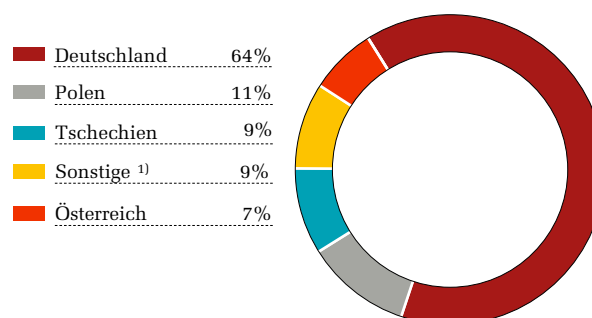
²⁾ Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn sowie ein Bürogebäude in Belgrad (non-core Bestand)

³⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin), die sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befinden

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 5,0 MRD. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (BASIS: 5,0 MRD. €)



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

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 420,6 Mio. € (31.12.2022: 682,4 Mio. €) umfasst Projektentwicklungen und Grundstücksreserven.

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

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG ZUM 30.9.2023 ¹⁾

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	84,4	37,0	0,0	0,0	0,0	0,0	84,4	20,1
Berlin	102,6	45,0	57,3	100,0	135,4	100,0	295,3	70,2
München	40,5	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	40,5	9,6
Deutschland	227,4	99,8	57,3	100,0	135,4	100,0	420,1	99,9
Tschechien	0,5	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
CEE	0,5	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
Gesamt	227,9	100,0	57,3	100,0	135,4	100,0	420,6	100,0

¹⁾ exklusive Joint Ventures

PROJEKTE IN UMSETZUNG ¹⁾

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen ¹⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % ²⁾	Vorverwertungsgrad in % ³⁾	Geplante Fertigstellung
Upbeat	336,5	230,6	34.911	5,0	Berlin	Büro	100	100	Q1 2026
Flösserhof	44,7	3,6	6.371		Mainz	Wohnen	50,1	57	Q4 2023
Summe	381,1	234,1	41282,0						

¹⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 348,7 Mio. €)

²⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

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

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.9.2023 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Verkäufe

Im November hat CA Immo ein rd. 172.000 m² großes Grundstück im Münchner Stadtteil Berg am Laim veräußert. Der Verkauf konnte mit einem deutlichen Aufschlag zum aktuellen Buchwert abgeschlossen werden.

Dividendenbekanntmachung

In der am 10. November 2023 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, wurde auf Antrag der Aktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l, Luxemburg, der in der ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 gefasste Beschluss betreffend die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 1,00 je dividendenberechtig-

ter Aktie ergänzt und die Ausschüttung einer zusätzlichen Dividende in Höhe von EUR 2,56 beschlossen. Die zusätzliche Dividende ist am 24. November 2023 zur Zahlung fällig (Dividenden-Zahltag); Ex-Dividendentag ist der 20. November 2023. Die Feststellung der anspruchsberechtigten Bestände im Zusammenhang mit der Ausschüttung erfolgt am 21. November 2023 (Record-Tag).

Gerichtsverfahren

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft wurde am 6. November 2023 darüber informiert, dass die Klage der Gesellschaft gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten (Streitwert 1 Mio. EUR) in 1. Instanz aufgrund der Verjährung der Ansprüche abgewiesen wurde.

CA Immo evaluiert derzeit alle möglichen Rechtsmittel und wird diese gegebenenfalls auch ergreifen.

ERGEBNISSE

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten drei Quartalen 2023 eine Steigerung der Mieterlöse um 9,3% auf 172,7 Mio. € (1-3Q 2022: 158,1 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit höheren Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien (+10,5 Mio. € im Jahresvergleich) sowie der Fertigstellung von Projektentwicklungen im Vorjahr (+10,1 Mio. € im Jahresvergleich), die den Rückgang an Mieteinnahmen durch den Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms (-6,0 Mio. € im Jahresvergleich) überkompensierten.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf -29,3 Mio. € (1-3Q 2022: -21,8 Mio. €). Dieser Anstieg steht insbesondere im Zusammenhang mit der Umgliederung des ONE in den Bestand und der fortlaufenden Vermietung. Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten drei Quartalen auf 143,4 Mio. € (1-3Q 2022: 136,3 Mio. €), ein Anstieg von 5,2% im Jahresvergleich.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 83,0% unter dem Niveau des Vorjahreswerts von 86,2% .

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten neun Monaten bei -0,9 Mio. € (1-3Q 2022: -1,5 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 2,7 Mio. € und lagen damit unter dem Niveau des Vorjahres (1-3Q 2022: 4,5 Mio. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerntochter omniCon.

Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei 90,9 Mio. € (1-3Q 2022: 7,6 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30. September 2023 auf 67,1 Mio. € (1-3Q 2022: 3,8 Mio. €). Den überwiegenden Beitrag zum Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen und dem Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lieferten dabei die Verkäufe des Grundstücks Langes Land in München, der Verkauf des Hamburger Bahnhofs und der Rieckhallen in Berlin sowie des Objekts Rennweg/Mechelgasse in Wien.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich nach den ersten neun Monaten auf -35,1 Mio. € und lagen damit 2,7% über dem Vorjahresniveau (1-3Q 2022: -34,1 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen 2,7 Mio. € Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 0,3 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 0,5 Mio. € in den ersten neun Monaten 2022.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) erhöhte sich in Folge der oben beschriebenen Entwicklungen (vorrangig durch das höhere Verkaufsergebnis) um 129,4% auf 268,4 Mio. € (1-3Q 2022: 117,0 Mio. €). Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 201,7 Mio. € generierte das Segment Deutschland mit rund 75% den größten Anteil. Auf das Segment Österreich entfielen 20,5 Mio. € (8%). Der größte EBITDA-Beitrag der zentral- und osteuropäischen Kernmärkte entfiel auf Polen, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 19,9 Mio. € (7%), gefolgt von Tschechien mit 16,4 Mio. € (6%). Auf der Grundlage der seit Jahresbeginn unterzeichneten und größtenteils abgeschlossenen Verkaufstransaktionen wird für das Gesamtjahr ein EBITDA von über 300 Mio. € erwartet.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten drei Quartalen auf 52,2 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von -208,0 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei -155,7 Mio. € zum Stichtag (1-3Q 2022: 180,4 Mio. €).

Das Ergebnis reflektiert das im Vergleich zu den Vorjahren deutliche eingetrübte Marktumfeld für Gewerbeimmobilien. Die ökonomischen Nachwirkungen der Covid-19 Pandemie sowie die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine führten zu einer stark gestiegenen Inflation und damit deutlich höheren Zinsen sowie geringerem Wirtschaftswachstum. Dies hat und hatte auch schon im Vorjahr Auswirkungen auf die Immobilienmärkte in Form einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen, einem rückgängigen Transaktionsvolumen sowie zurückhaltenden Prognosen der Marktteilnehmer, was sowohl im vierten

Quartal 2022 als auch im zweiten Quartal 2023 im Zuge der Portfoliobewertung zu rückläufigen Immobilienbewertungen durch die externen Gutachter führte.

Den größten Beitrag zum Bewertungsergebnis steuerten Bestandsimmobilien mit –152,2 Mio. € bei, gefolgt von Projekten in Umsetzung mit –20,4 Mio. € und Immobilien im Umlaufvermögen mit –2,1 Mio. €. Dem gegenüber standen Bewertungsgewinne bei fertiggestellten Projekten (3,1 Mio. €) und Landreserven (15,8 Mio. €). Deutschland hatte mit 77% den größten Anteil am Bewertungsergebnis der ersten drei Quartale, gefolgt von CEE (14%) und Österreich (8%). 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 2,7 Mio. € (1-3Q 2022: 27,2 Mio. €). Der signifikante höhere Wert im Vorjahr ist vorrangig auf den profitablen Verkauf von Grundstücken im Zollhafen Mainz - Joint Venture zurückzuführen.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 111,1 Mio. € und damit –65,3% unter dem Vorjahresergebnis (1-3Q 2022: 319,7 Mio. €) im Wesentlichen bedingt durch das negative Immobilienbewertungsergebnis in den ersten neun Monaten 2023.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten neun Monaten auf –36,4 Mio. € (1-3Q 2022: 54,4 Mio. €). Das Vorjahresergebnis war hauptsächlich durch das positive Ergebnis aus Derivaten geprägt. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf –39,8 Mio. € und lag damit 6,4% über dem Vorjahreswert (1-3Q 2022: –37,4 Mio. €).

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf –4,6 Mio. € (1-3Q 2022: 87,3 Mio. €). Im Jahr 2022 führte die Zinsentwicklung über die ersten neun Monate zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 8,4 Mio. € über dem Referenzwert der Vorperiode (1-3Q 2022: 2,7 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses beliefen sich in Summe auf –0,4 Mio. € (1-3Q 2022: 1,7 Mio. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 74,7 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch das negative Bewertungsergebnis in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich unter dem Vorjahreswert in Höhe von 374,0 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –24,0 Mio. € (1-3Q 2022: –100,7 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 61,1 Mio. € ebenso deutlich unter dem Vorjahreswert (1-3Q 2022: 267,5 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,62 € (1-3Q 2022: 2,66 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten neun Monaten des Jahres 2023 wurde ein FFO I in Höhe von 82,7 Mio. € generiert, der –19,4% unter dem Vorjahreswert von 102,5 Mio. € liegt. Hauptgrund für den Rückgang ist die profitable Verkaufsaktivität der letzten Quartale. Dies beinhaltete insbesondere das rumänische Portfolio, welches im Vorjahr noch einen wesentlichen FFO I-Beitrag lieferte.

FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht-nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 1,7 Mio. € (1-3Q 2022: 6,2 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwände (1,7 Mio. €), administrative Aufwendungen (0,3 Mio. €) sowie operative Aufwendungen (–0,3 Mio. €).

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,84 € und lag damit –18% unter dem Vorjahreswert (1-3Q 2022: 1,02 € 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 158,7 Mio. €, 88,2% über dem Wert der ersten neun Monate 2022 in Höhe von 84,4 Mio. €. Hauptgrund für den Anstieg ist die profitable Verkaufsaktivität im Jahr 2023. FFO II je Aktie stand bei 1,61 € (1-3Q 2022: 0,84 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	9/30/2023	9/30/2022
Nettomietergebnis (NRI)	143,4	136,3
Erlöse aus Dienstleistungen	2,7	4,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	0,3	0,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	3,0	4,9
Indirekte Aufwendungen	-35,1	-34,1
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-0,3	10,1
Finanzierungsaufwand	-39,8	-37,4
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	9,6	2,0
FFO aus aufgegebenen Geschäften	0,0	14,5
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	1,7	6,2
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	82,7	102,5
Ergebnis aus Immobilienhandel	90,9	7,6
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	67,1	3,8
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	6,0	30,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	164,0	41,9
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	-5,6	-29,9
Tatsächliche Ertragsteuer	-82,3	-29,4
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	158,7	84,4

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

Änderung der Darstellung

Die CA Immo Gruppe hatte zum 31.12.2022 eine jederzeit kündbare Festgeldveranlagung in Höhe von 75 Mio. € mit einer ursprünglichen Laufzeit von 6 Monaten unter dem Posten „liquide Mittel“ ausgewiesen. Aufgrund möglicher Vorfälligkeitsentschädigungen im Falle einer vorzeitigen Kündigung erfüllte diese Veranlagung nicht die Voraussetzungen für den Ausweis unter liquiden Mitteln. Aus diesem Grund wird der Ausweis dieser Veranlagung sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzerngeldflussrechnung gemäß IAS 8.42 korrigiert und entsprechend nicht mehr als Bestandteil des Fonds der liquiden Mittel, sondern in der Position Festgeld ausgewiesen.

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.711,4 Mio. € auf (83,7% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 5.021,8 Mio. € (31.12.2022: 4.965,8 Mio. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich durch den Verkauf von Bestandsimmobilien (z.B. Víziváros Office Center in Budapest, Belgrad Office Park in Belgrad, Hamburger Bahnhof in Berlin), die Umgliederung von Bestandsimmobilien (u.a. sowie Storchengasse in Wien) in zum Verkauf gehaltene Immobilien (IFRS 5) sowie der bereits beschriebene Bewertungsverlust von Bestandsimmobilien.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30. September 2023 bei 401,8 Mio. € (31.12.2022: 596,6 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.515,5 Mio. € (31.12.2022: 5.910,5 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 67,3 Mio. € belief (31.12.2022: 64,4 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 787,8 Mio. € und lag damit leicht über dem Niveau zum 31. Dezember 2022 (748,8 Mio. €). Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Februar 2023 fälligen Unternehmensanleihe (117 Mio. €). Dem entgegen stand der Mittelzufluss aus der profitablen Verkaufstätigkeit in den ersten drei Quartalen 2023.

Bilanz – Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 3.267,7 Mio. € (31.12.2022: 3.358,5 Mio. €). Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um –4,8% auf 6.827,6 Mio. € (31.12.2022: 7.170,6 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 47,9% seit Jahresbeginn nahezu unverändert dar (31.12.2022: 46,8%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.583,5 Mio. € (31.12.2022: 2.822,5 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Festgeldveranlagungen) stand Ende September 2023 bei 1.675,9 Mio. € (31.12.2022: 1.921,1 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf Euro.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 51,3% (31.12.2022: 57,2%). Das Loan-to-Value - Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30. September 2023 30,4% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel und Festgeldveranlagungen des Konzerns) gegenüber 32,5% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	30.09.2023	31.12.2022
Eigenkapital	3.267,7	3.358,5
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.226,9	2.452,6
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	356,6	369,9
Liquide Mittel	-787,8	-748,8
Festgeld	-75,0	-75,0
Verfügungsbeschränkte Mittel	-44,7	-77,7
Nettoverschuldung	1.675,9	1.921,1
Eigenkapitalquote	47,9	46,8
Gearing (Netto)	51,3	57,2
Gearing (Brutto)	79,1	84,0
Loan-to-Value (Netto)	30,4	32,5
Loan-to-Value (Brutto)	46,8	47,8

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 KENNZAHLEN

		30.09.2023	31.12.2022
EPRA NRV	Mio. €	4.134,0	4.382,1
EPRA NRV je Aktie	€	42,31	43,98
EPRA NTA	Mio. €	3.862,6	4.016,0
EPRA NTA je Aktie	€	39,53	40,31
EPRA NDV	Mio. €	3.450,8	3.666,9
EPRA NDV je Aktie	€	35,31	36,80

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. September 2023 bei 3.267,6 Mio. € (33,44 € je Aktie), gegenüber 3.358,4 Mio. € zum Jahresende 2022 (33,71 € je Aktie) – eine Verringerung von 2,7% (0,8% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 3.862,6 Mio. € und damit 3,8% unter dem Wert zum Jahresende 2022 (4.016,0 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 39,53 €, der 1,9% unter dem Niveau des EPRA NTA zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 40,31 € je Aktie liegt.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien summierte sich zum Stichtag auf 97.716.389 Stück (31.12.2022: 99.636.025).

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

Mio. €	30.09.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	3.267,6	3.267,6	3.267,6	3.358,4	3.358,4	3.358,4
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV	3.267,6	3.267,6	3.267,6	3.358,4	3.358,4	3.358,4
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	4,1	4,1	2,9	4,1	4,1	2,9
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	60,7	58,0	43,7	147,9	124,9	110,5
Verwässerter NAV zum Marktwert	3.332,4	3.329,7	3.314,1	3.510,4	3.487,5	3.471,8
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	634,4	637,7		693,5	641,1	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-104,7	-104,7		-112,6	-112,6	
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			136,6			195,0
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	272,0	0,0		290,8	0,0	
NAV	4.134,0	3.862,6	3.450,8	4.382,1	4.016,0	3.666,9
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	97.716.389	97.716.389	97.716.389	99.636.025	99.636.025	99.636.025
NAV je Aktie in €	42,31	39,53	35,31	43,98	40,31	36,80

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. €	30.09.2023			31.12.2022		
	CAI	JV	Gesamt	CAI	JV	Gesamt
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	1.406,4	16,8	1.423,2	1.528,3	10,9	1.539,2
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	1.175,0	0,0	1.175,0	1.291,6	0,0	1.291,6
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten (netto)	0,0	0,0	0,0	64,3	0,0	64,3
Eigengenutzte 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	918,2	48,2	966,5	931,7	17,8	949,6
Nettoverschuldung	1.663,2	-31,5	1.631,7	1.952,5	-6,9	1.881,3
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	16,2	0,0	16,2	17,0	0,1	17,1
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	5.021,8	0,0	5.021,8	4.965,8	0,0	4.965,8
Zu Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	127,1	88,7	215,7	391,6	106,2	497,8
In Bau befindliches Immobilien Vermögen	401,8	0,0	401,8	596,6	0,0	596,6
Immaterielle Vermögenswerte	1,7	0,0	1,7	2,1	0,0	2,1
Forderungen (netto)	0,0	5,5	5,5	0,0	21,4	21,4
Finanzielle Vermögenswerte	11,2	0,0	11,2	10,6	0,0	10,6
Immobilienvermögen gesamt	5.579,8	94,2	5.673,9	5.983,8	127,7	6.111,5
EPRA Loan to Value in %	29,81%	-33,41%	28,76%	32,63%	-5,40%	30,78%

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

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Ungarn	Polen	Serbien	Total
Bestandsimmobilien ¹⁾	356.514	2.514.690	392.587	422.288	529.825	39.382	4.255.286
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	15.293	83.888	20.061	16.005	28.862	628	164.738
EPRA Net Initial Yield	4,3%	3,3%	5,1%	3,8%	5,4%	1,6%	3,9%
Mietincentives	244	2.502	-13	-1.453	-542	-60	677
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	4,4%	3,4%	5,1%	3,4%	5,3%	1,4%	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	4,9	121,8	4,0%
Österreich	2,7	20,4	13,2%
Polen	3,0	35,1	8,7%
Tschechien	1,9	29,8	6,5%
Sonstige	11,2	38,4	29,1%
CEE	16,1	103,3	15,6%
Gesamt	23,7	245,4	9,7%

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.

Die ersten neun Monate des Jahres 2023 waren vorrangig von wachsenden geopolitischen Spannungen – insbesondere dem nach wie vor währenden Krieg in der Ukraine sowie dem Israel/Hamas Konflikt – und dem weiterhin bestehenden Inflationsdruck belastet. Während letzterer weltweit und insbesondere in den USA nachgelassen hat, ist dieser im Euroraum nach wie vor hoch – wenngleich hier im Q3 2023 bereits ein deutlich abschwächender Trend erkennbar ist. Da das mittelfristige EZB-Inflationsziel von 2% jedoch nach wie vor nicht erreicht ist, wird das Zinsniveau in der EU mittelfristig voraussichtlich auf höherem Niveau verbleiben. Jedoch gehen die meisten Marktteilnehmer nicht mehr von weiteren Zinssteigerungen aus und sollte der Zinsgipfel insofern bereits erreicht sein. Eine deutliche Abschwächung der in den letzten Jahren starken Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist angesichts der aktuell hohen Unsicherheit auf den Märkten sowie den nach wie vor hohen nachgefragten Immobilienpreisen zu beobachten. Die Preise spiegeln oft noch nicht ein Renditeniveau wider, dass die nunmehr erhöhte Rendite risikofreier Kapitalanlagen angemessen berücksichtigt. Die ersten neun Monate des Jahres 2023 haben jedoch gezeigt, dass hochqualitative Produkte („Prime“-Immobilien) deren Mietverträge einen hohen Inflationsschutz aufweisen, 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 sowie dem angestrebten Projektgewinns (Developer Profit) die größten Risiken dar. Das aktuell einzige 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 – wodurch dieses Risiko aufgrund der deutlich verkleinerten Entwicklungspipeline als verringert angesehen werden kann und CA Immo sein 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 ersten neun Monate des Jahres 2023 waren weltweit auch von wachsenden **Klimarisiken bzw. Risiken durch Unwetterereignisse** geprägt. Beispielhaft sind hier etwa die Sturm- und Orkanshäden in Oberitalien oder den südösterreichischen Bundesländern zu nennen. 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.

Die **Finanz- und Kapitalmärkte** waren in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 mit hoher Unsicherheit belastet. Die größten Risiken für die Weltwirtschaft aus Sicht der Kapitalmärkte waren die zuvor angeführten geopolitischen Risiken, die abrupte Zinswende sowie eine nur langsam sinkende Inflation. 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).

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 aktuell von hoher 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 2022 getroffenen Aussagen treffen also weitestgehend weiterhin zu.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Quartal 2023	1.-3. Quartal 2022	3. Quartal 2023	3. Quartal 2022
Mieterlöse	172.695	158.071	54.530	52.591
Weiterverrechnete Betriebskosten	41.996	36.235	14.538	11.956
Betriebskostenaufwand	-49.300	-42.699	-17.105	-14.638
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-22.039	-15.287	-4.189	-5.247
Nettomietergebnis	143.351	136.319	47.774	44.662
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-887	-1.497	-122	-368
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	110.212	9.237	96	0
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-19.268	-1.661	-320	-467
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	90.944	7.576	-225	-467
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	67.089	3.847	45.989	-235
Erlöse aus Dienstleistungen	2.691	4.454	835	1.290
Indirekte Aufwendungen	-35.075	-34.136	-10.532	-11.258
Sonstige betriebliche Erträge	306	463	129	60
EBITDA	268.419	117.026	83.848	33.685
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-3.197	-4.348	-1.105	-1.386
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-1.165	-560	-49	139
Abschreibungen und Wertänderungen	-4.362	-4.909	-1.154	-1.248
Neubewertungsgewinn	52.244	266.688	-1.462	19.375
Neubewertungsverlust	-207.973	-86.335	-7.715	446
Ergebnis aus Neubewertung	-155.729	180.353	-9.177	19.821
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.750	27.193	-343	608
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	111.077	319.664	73.174	52.866
Finanzierungsaufwand	-39.765	-37.361	-13.517	-11.806
Kursdifferenzen	-368	1.672	1.418	1.486
Ergebnis aus Derivaten	-4.637	87.349	-300	31.182
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	8.373	2.725	4.544	690
Finanzergebnis	-36.398	54.384	-7.855	21.552
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	74.679	374.048	65.319	74.418
Tatsächliche Ertragsteuer	-82.225	-29.073	-49.682	-2.793
Latente Steuern	58.189	-71.646	21.464	-16.413
Ertragsteuern	-24.036	-100.719	-28.218	-19.206
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	50.643	273.329	37.101	55.211
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	10.507	-5.838	10.507	-7.806
Ergebnis der Periode	61.150	267.492	47.608	47.406
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	-7	4	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	61.157	267.487	47.607	47.405
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	€0,62	€2,66	€0,48	€0,47
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€0,51	€2,72	€0,37	€0,55
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€0,11	€-0,06	€0,11	€-0,08

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Quartal 2023	1.-3. Quartal 2022	3. Quartal 2023	3. Quartal 2022
Ergebnis der Periode	61.150	267.492	47.608	47.406
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	-2.583	33.225	-15	11.864
Währungsdifferenzen	11	-86	-71	-46
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	825	-10.607	5	-3.788
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	-1.747	22.532	-82	8.031
Neubewertung IAS 19	-204	2.112	0	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	65	-674	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-139	1.438	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode	-1.886	23.969	-82	8.031
Gesamtergebnis der Periode	59.264	291.461	47.526	55.436
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	-7	4	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	59.271	291.457	47.525	55.435

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2023	31.12.2022 angepasst
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	5.021.761	4.965.793
Immobilienvermögen in Entwicklung	401.770	596.632
Selbst genutzte Immobilien	12.088	12.954
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.494	5.499
Immaterielle Vermögenswerte	1.750	2.124
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	67.277	64.391
Übrige Vermögenswerte	197.988	188.006
Aktive latente Steuern	3.242	3.214
Langfristiges Vermögen	5.711.368	5.838.615
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	83,7%	81,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	61.067	254.522
Zum Handel bestimmte Immobilien	18.859	85.760
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	155.519	152.151
Ertragsteuerforderungen	17.877	15.715
Festgeld	75.022	75.000
Liquide Mittel	787.844	748.805
Kurzfristiges Vermögen	1.116.188	1.331.953
Summe Vermögen	6.827.556	7.170.568
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	774.229	774.229
Kapitalrücklagen	933.384	985.080
Sonstige Rücklagen	23.336	25.586
Einbehaltene Ergebnisse	1.536.668	1.573.514
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	3.267.617	3.358.409
Nicht beherrschende Anteile	108	114
Eigenkapital	3.267.725	3.358.523
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	47,9%	46,8%
Rückstellungen	53.131	53.267
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.226.869	2.452.638
Sonstige Verbindlichkeiten	32.178	31.758
Passive latente Steuern	635.082	693.952
Langfristige Schulden	2.947.259	3.231.614
Ertragsteuerverbindlichkeiten	102.504	29.694
Rückstellungen	99.209	112.509
Verzinsliche Verbindlichkeiten	356.581	369.905
Sonstige Verbindlichkeiten	54.278	64.287
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	4.036
Kurzfristige Schulden	612.572	580.431
Summe Eigenkapital und Schulden	6.827.556	7.170.568

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Quartal 2023	1.-3. Quartal 2022 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	74.679	374.048
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	10.507	-7.314
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	151.494	-157.936
Abschreibungen und Wertänderungen	4.362	4.964
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-77.670	-3.838
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	31.393	34.642
Kursdifferenzen	368	-1.541
Ergebnis aus Derivaten	4.637	-87.349
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-2.750	-27.193
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-7.963	-7.931
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-1.901	-5
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	2.202	39
Cashflow aus dem Ergebnis	189.356	120.585
Veränderung zum Handel bestimmte Immobilien	65.619	-1.530
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-61.814	-3.878
Veränderung Rückstellungen	-4.121	-1.694
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	627	3.697
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	311	-3.405
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	189.667	117.180
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-106.423	-137.152
Erwerb von Gesellschaften	0	-95.154
Liquide Mittel erworbene Gesellschaften	0	1.697
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-1.176	-1.167
Veranlagung Festgeld	-200.000	0
Rückzahlung Festgeldveranlagung	200.000	0
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	310.757	88.611
Veräußerung aufgebener Geschäftsbereich	-30	0
Veräußerung von Immobiliengesellschaften	43.744	30.116
Liquide Mittel Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-3.151	-1.643
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-300	0
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-400	-1.125
Rückzahlung von an sonstige und an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	160	3.665
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-3.528	-13.296
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	161	11.014
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-5.073	-4.484
Gezahlte Negativzinsen	-178	-1.540
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	4.806	1.197
Cashflow aus Investitionstätigkeit	239.368	-119.262

Tsd. €	1.-3. Quartal 2023	1.-3. Quartal 2022 angepasst
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	12.823	628.942
Tilgung von Anleihen	-116.621	-142.411
Erwerb von eigenen Anteilen	-52.518	-24.172
Ausschüttung an Aktionäre	-98.367	-251.791
Einzahlung durch Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	1	0
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	-84	0
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	33.025	-74.130
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-137.628	-277.632
Übrige gezahlte Zinsen	-35.874	-34.200
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-395.243	-175.394
Nettoveränderung der liquiden Mittel	33.792	-177.476
Fonds der liquiden Mittel 31.12. (wie berichtet)	824.071	633.148
Korrektur	-75.000	0
Fonds der liquiden Mittel 1.1. (angepasst)	749.071	633.148
Fremdwährungskursänderungen	164	-942
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe und aufgegebenem Geschäftsbereich	4.937	-12.000
Fonds der liquiden Mittel 30.9.	787.964	442.729
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-120	-209
Liquide Mittel 30.9. (Bilanz)	787.844	442.520

Die CA Immo hat sich entschieden, eine Geldflussrechnung vorzulegen, die eine Analyse aller Zahlungsströme insgesamt enthält – das heißt, einschließlich sowohl fortgeführter als auch aufgegebener 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 2023 -42.848 Tsd. € (1.-3. Quartal 2022: -38.689 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1.-3. Quartal 2023 -11.492 Tsd. € (1.-3. Quartal 2022: -21.227 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2022	774.229	1.113.437	-95.775
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2022	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-25.106
Stand am 30.9.2022	774.229	1.113.437	-120.881
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

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.498.038	4.115	-3.122	3.290.922	116	3.291.038
0	22.618	0	22.618	0	22.618
0	0	-86	-86	0	-86
0	0	1.438	1.438	0	1.438
267.487	0	0	267.487	4	267.492
267.487	22.618	1.351	291.457	4	291.461
0	0	0	-25.106	0	-25.106
1.765.525	26.732	-1.770	3.557.272	120	3.557.392
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

APPENDIX

Korrektur der Darstellung Festgeld

Die CA Immo Gruppe hatte zum 31.12.2022 eine jederzeit kündbare Festgeldveranlagungen in Höhe von 75 Mio. € mit einer ursprünglichen Laufzeit von 6 Monaten unter dem Posten „liquide Mittel“ ausgewiesen. Aufgrund möglicher Vorfälligkeitsentschädigungen im Falle einer vorzeitigen Kündigung erfüllte diese Veranlagung nicht die Voraussetzungen für den Ausweis unter liquiden Mitteln. Aus diesem Grund wird der Ausweis dieser Veranlagung sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzerngeldflussrechnung gemäß IAS 8.42 korrigiert und entsprechend nicht mehr als Bestandteil des Fonds der liquiden Mittel, sondern im Posten Festgeld ausgewiesen. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Konzernbilanz zum 31.12.2022 sowie auf die Konzerngeldflussrechnung 1-12/2022 dargestellt.

Anpassung Konzernbilanz 31.12.2022:

Tsd. €	31.12.2022	Korrektur	31.12.2022
	wie berichtet		angepasst
VERMÖGEN			
Langfristiges Vermögen	5.838.615	0	5.838.615
Festgeld	0	75.000	75.000
Liquide Mittel	823.805	-75.000	748.805
Kurzfristiges Vermögen	1.331.953	0	1.331.953
Summe Vermögen	7.170.568	0	7.170.568
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital	3.358.523	0	3.358.523
Langfristige Schulden	3.231.614	0	3.231.614
Kurzfristige Schulden	580.431	0	580.431
Summe Eigenkapital und Schulden	7.170.568	0	7.170.568

Anpassung Konzerngeldflussrechnung 1-12/2022:

Tsd. €	1-12/2022	Korrektur	1-12/2022
	wie berichtet		angepasst
Operative Geschäftstätigkeit			
Cashflow aus dem Ergebnis	150.179	0	150.179
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	146.680	0	146.680
Veranlagung Festgeld		-75.000	-75.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	213.242	-75.000	138.242
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-165.216	0	-165.216
Nettoveränderung der liquiden Mittel	194.706	-75.000	119.706
Fonds der liquiden Mittel 31.12.	824.071	-75.000	749.071
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-266	0	-266
Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)	823.805	-75.000	748.805

Darstellung Konzerngeldflussrechnung

Zur besseren Darstellung stellt die CA Immo Gruppe ab 31.12.2022 die „Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite“ separat im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dar (bisher in der Zeile „Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate“ ausgewiesen). Dies führt daher auch zu einer Anpassung der Vergleichswerte des 1.-3. Quartals 2022.

Für die Vergleichsperiode 2022 ergeben sich folgende Anpassungen in der Konzerngeldflussrechnung.

Tsd. €	1.-3. Quartal 2022 wie berichtet	Änderung	1.-3. Quartal 2022 angepasst
Cashflow aus dem Ergebnis	120.585	0	120.585
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	117.180	0	117.180
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-119.262	0	-119.262
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	0	-74.130	-74.130
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-351.762	74.130	-277.632
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-175.394	0	-175.394
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-177.476	0	-177.476

Aufgegebener Geschäftsbereich

Am 22.11.2022 hat die CA Immo Gruppe den Verkauf des rumänischen Portfolios unterschrieben und abgeschlossen. Dieser geografische Geschäftsbereich wird als aufgegebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien sowohl im aktuellen Geschäftsjahr 2023 als auch in den Vergleichszahlen in einer separaten Zeile dargestellt. In der Konzernbilanz sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des rumänischen Portfolios zum 31.12.2022 nicht mehr enthalten.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der CA Immo Gruppe blieben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt. Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.-3. Quartal 2023	1.-3. Quartal 2022
Mieterlöse	0	22.201
Weiterverrechnete Betriebskosten	0	6.260
Betriebskostenaufwand	0	-6.675
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-5.319
Nettomietergebnis	0	16.467
Ergebnis aus Verkauf von zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	10.507	0
Indirekte Aufwendungen	0	-2.002
EBITDA	10.507	14.464
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	0	-55
Neubewertungsgewinn	0	1.313
Neubewertungsverlust	0	-22.900
Ergebnis aus Neubewertung	0	-21.587
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	10.507	-7.178
Finanzierungsaufwand	0	-5
Kursdifferenzen	0	-131
Finanzergebnis	0	-136
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	10.507	-7.314
Tatsächliche Ertragsteuer	0	-805
Latente Steuern	0	2.282
Ertragsteuern	0	1.477
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	10.507	-5.838
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	10.507	-5.838
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	€0,11	€-0,06
Ergebnis je Aktie in € (verwässert) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	€0,11	€-0,06

In der Konzerngeldflussrechnung der CA Immo Gruppe blieben Transaktionen und Zahlungsströme zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Konzerngeldflussrechnung des aufgegebenen Geschäftsbereichs stellte sich zusammengefasst wie folgt dar:

Tsd. €	1.-3. Quartal 2023	1.-3. Quartal 2022
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	0	14.306
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-30	-4.190
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	-182
Netto - Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-30	9.935

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

