



URBAN  
BENCHMARKS.

---

ZWISCHENMITTEILUNG  
ZUM 31. MÄRZ 2022

## UNTERNEHMENSKENNZAHLEN<sup>1)</sup>

### ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.03.2022	1.1.-31.03.2021	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	62,2	63,6	-2%
Nettomietergebnis	Mio. €	48,6	50,5	-4%
EBITDA	Mio. €	46,5	43,8	6%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	161,0	110,8	45%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	180,8	68,7	163%
Konzernergebnis	Mio. €	136,9	41,4	231%
Operativer Cashflow	Mio. €	47,9	51,1	-6%
Investitionen	Mio. €	152,3	54,2	181%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	29,2	31,4	-7%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	22,9	30,0	-24%

### BILANZKENNZAHLEN

		31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	7.263,3	7.114,4	2%
Eigenkapital	Mio. €	3.436,3	3.291,0	4%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.802,8	2.583,9	8%
Nettoverschuldung	Mio. €	2.232,5	1.946,2	15%
Gearing (Brutto)	%	81,6	78,5	305 bp
Gearing (Netto)	%	65,0	59,1	583 bp
Eigenkapitalquote	%	47,3	46,3	105 bp
LTV (Brutto)	%	43,6	41,3	231 bp
LTV (Netto)	%	34,7	31,1	363 bp

### KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Gesamtnutzflächen	m <sup>2</sup>	1.465.895	1.490.282	-2%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	6.425,0	6.254,2	3%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	4,6 <sup>2)</sup>	4,6 <sup>3)</sup>	6 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	%	89,8 <sup>2)</sup>	88,9 <sup>3)</sup>	86 bp

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

<sup>2)</sup> Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ZigZag (Mainz) und Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

<sup>3)</sup> Exkl. der 2021 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich zum 31.12.2021 noch in der Stabilisierungsphase befanden.

## AKTIENKENNZAHLEN

### KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-31.03.2022	1.1.-31.03.2021	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	0,62	0,68	-10%
Nettommieterlöse je Aktie	€	0,48	0,54	-11%
Konzernergebnis je Aktie	€	1,36	0,45	205%
FFO I je Aktie	€	0,29	0,34	-14%
FFO II je Aktie	€	0,23	0,32	-29%
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,48	0,55	-13%
		<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Veränderung</b>
IFRS NAV je Aktie	€	34,12	32,68	4%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	-17,78	0,99	-1.878 bp

### EPRA KENNZAHLEN

		31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	4.589,9	4.450,5	3%
EPRA NRV je Aktie	€	45,57	44,19	3%
EPRA NTA	Mio. €	4.180,3	4.033,9	4%
EPRA NTA je Aktie	€	41,51	40,05	4%
EPRA NDV	Mio. €	3.598,3	3.393,8	6%
EPRA NDV je Aktie	€	35,73	33,70	6%

### MARKTKENNZAHLEN

		31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.987,2	3.514,4	-15%
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	3.297,6	3.773,1	-13%
Ultimokurs	€	28,05	33,00	-15%
Höchstkurs	€	34,40	39,55	-13%
Tiefstkurs	€	26,50	30,80	-14%
Ø Kurs je Aktie	€	30,96	36,30	-15%

### AKTIEN

		31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037	0%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.716.389	100.716.389	0%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	103.942.290	2%
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037	0%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.716.389	98.162.253	3%

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

## VORWORT DES VORSTANDES



Andreas Schillhofer (CFO), Silvia Schmitt-Walgenbach (CEO), Keegan Viscius (CIO), v. l.

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

Während die Pandemie mehr und mehr in den Hintergrund rückte, waren die vergangenen Monate zunehmend überschattet vom Krieg in der Ukraine und den vielfältigen Auswirkungen auf die globale Wirtschaft. Themen wie steigende Inflation und Zinswende, allgemeine Preissteigerungen und Engpässe in den globalen Lieferketten haben das ihre dazu beigetragen, das Sentiment in der Wirtschaft und an den Finanzmärkten einzutrüben und sämtliche Wirtschaftsprognosen nach unten zu drücken.

All diese sich verändernden Rahmenbedingungen beobachten wir intensiv mit dem Ziel, die Resilienz und Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells abzusichern und – wo nötig – unsere strategische Vorgehensweise nachzuschärfen. Gleichzeitig haben wir die Fokussierung unseres Portfolios auf Class-A-Bürogebäude fortgesetzt und die deutsche Projektpipeline weiterentwickelt.

Das Ergebnis des 1. Quartals schließt nahtlos an die Vorquartale an: Wir können eine weiterhin stabile operative Leistungsbilanz vorlegen, die vor allem von profitablen Verkäufen nicht-strategischer Immobilien und guten Fortschritten in der Umsetzung der Entwicklungspipeline geprägt ist.

### Ergebnisse der ersten drei Monate 2022 im Überblick<sup>1)</sup>

- Mieterlöse vor allem aufgrund von Bestandsverkäufen geringfügig um 2,1% gesunken
- Operatives Ergebnis (EBITDA) dank starkem Verkaufsergebnis und gesunkenen indirekten Aufwendungen um 6,2% gestiegen
- Hohes Neubewertungsergebnis von 98,3 Mio. € vor allem generiert durch fortschreitende Entwicklung deutscher Bauprojekte und Landreserven
- Konzernergebnis mit 136,9 Mio. € mehr als verdreifacht
- FFO I (nachhaltiges Ergebnis) mit 6,9% unter dem Vorjahreswert
- EPRA NTA je Aktie um 3,6% auf 41,5 € erhöht.

### Erhöhung der Portfolioqualität durch Kapitalrotation

Im 1. Quartal 2022 haben wir zwei Hotels in Deutschland, ein älteres Bürogebäude in Budapest sowie Grundstücke im Mainzer Zollhafen (Joint Venture) profitabel veräußert. Auf Investitionsseite konnten wir zur Stärkung unseres vierten deutschen Kernmarkts Düsseldorf zu Beginn des Jahres das in bester Innenstadtlage gelegene hochwertige Bürogebäude „Kasernenstraße 67“ mit rund 10.400 m<sup>2</sup> erwerben. Der Wert des gesamten Immobilienvermögens hat sich – unter anderem auch dank des positiven Neubewertungsergebnisses – von 6,3 auf 6,4 Mrd. € weiter erhöht. Rund 60% des Portfolios entfallen auf den größten Einzelmarkt Deutschland.

<sup>1)</sup> Alle Kennzahlen zum 31.3.2022, alle Veränderungen in % beziehen sich auf das Vorjahresquartal (1. Quartal 2021)

### Aktienrückkaufprogramm

Anfang Mai haben wir auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 beschlossen, ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu eine Million Stück Aktien (dies entspricht rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Rückkaufprogramm hat am 9. Mai 2022 begonnen und endet spätestens am 9. November 2022. CA Immo hält derzeit rund 5,8 Mio. eigene Aktien.

### Ausblick

Die Wertschaffung durch die Entwicklung von Grundstücken und Class-A-Gebäuden in Toplagen wird weiterhin ein wesentlicher Erfolgsfaktor für unser Geschäftsmodell sein. Von unseren aktuell vier Projekten in Bau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1 Mrd. € und einer Vorvermietungsquote von durchschnittlich bereits


rund 80% werden im Jahr 2022 zwei Bürogebäude fertiggestellt: Das Frankfurter Hochhausprojekt ONE und das Berliner Bürogebäude Grasblau nahe dem Potsdamer Platz. Beide Gebäude werden nach Fertigstellung in unseren Bestand übergehen und positiv zur Portfolioqualität und dem Mietergebnis beitragen.

Die erfolgreiche Verkaufstätigkeit von nicht-strategischen Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms soll darüber hinaus wieder zu einem starken EBITDA-wirksamen Verkaufsergebnis und entsprechendem Liquiditätszufluss führen.

Aufgrund der Ukraine-Krise und sonstiger anfangs erwähnter sich verändernder Rahmenbedingungen ist eine Prognose zum jetzigen Zeitpunkt mit hoher Unsicherheit behaftet. Wir planen die finanzielle Jahreszielsetzung für das Geschäftsjahr 2022 im Laufe des Jahres zu konkretisieren.

Wien, 24. Mai 2022

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach  
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer  
(Chief Financial Officer)



Keegan Viscius  
(Chief Investment Officer)

# KAPITALMÄRKTE

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

In der letzten Dekade war die Verschärfung geopolitischer Risiken ein ständiges Merkmal der Weltpolitik, doch die Weltwirtschaft und die Finanzmärkte haben sie weitgehend ausgeblendet. Die Marktteilnehmer haben ihren Kurs unter der Annahme von geringen wirtschaftlichen Konsequenzen beibehalten. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine hat dieses Verhaltensmuster durchbrochen, denn er führt zur Isolierung der elftgrößten Volkswirtschaft der Welt die zugleich eine ihrer größten Rohstoffproduzenten ist. Als unmittelbar globale Auswirkungen zeichnen sich länger anhaltende Lieferengpässe, eine höhere Inflation, ein geringeres Wachstum und ein gestiegenes Zinsumfeld ab.

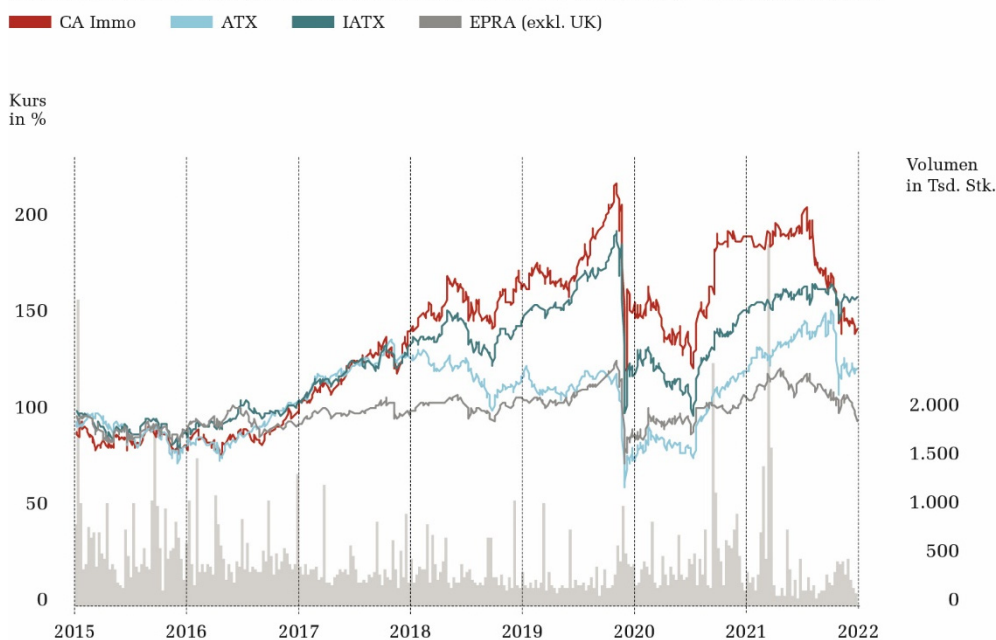
Der Krieg hat die Unsicherheit und Volatilität auf den globalen Aktien- und Finanzmärkten erheblich erhöht. Die wichtigsten Aktienindizes haben sich seit dem Ausbruch des Krieges negativ entwickelt, der Markt für unbesicherte Finanzierungen war mehrfach für gewisse Zeiten vollständig geschlossen und preist deutliche Risikoaufschläge ein. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts sowie zusätzlicher geopolitischer Spannungen

wird 2022 ein entscheidendes und marktbestimmendes Thema bleiben.

Die CA Immo Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn ein Minus von rund 15% (dividendenunbereinigt) bzw. 7% (dividendenbereinigt) und schloss zum 31. März 2022 mit 28,05 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Minus von rund 14%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) sank im Vergleichszeitraum um rund 7%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo-Aktie am 13. Januar 2022 mit 33,50 €. Das Jahrestief lag am 15. März 2022 bei 26,90 €. Es gilt zu beachten, dass im ersten Quartal 2022 die zweite Tranche der Sonderdividende iHv. 2,50 € pro Aktie ausgeschüttet wurde, was zu einem Rückgang des Aktienkurses um denselben Betrag führte.

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 31. März 2022 auf rund 3,0 Mrd. € (31.03.2021: 3,6 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) verringerte sich im ersten Quartal 2022 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 44% und lag bei 102,6 Tsd. Stück Aktien versus 184,6 Tsd. Stück im Jahr 2021. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) sank im Vergleich zum ersten Quartal 2021 um rund 53% und lag bei 3,1 Mio. € (2021: 6,6 Mio. €).

### ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 4.5.2022)



## ANALYSTEN COVERAGE

Im ersten Quartal 2022 wurde CA Immo von neun Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 34,00 € und 43,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 40,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. März 2022 errechnet sich daraus ein Kurspotential von rund 28%.

## ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

HSBC	13.04.2022	40,50 €	Buy
Raiffeisen Bank International	01.04.2022	34,50 €	Buy
SRC Research	25.03.2022	42,00 €	Buy
Deutsche Bank	24.03.2022	40,00 €	Buy
Kempen	24.03.2022	37,50 €	Buy
Wood & Company	24.03.2022	41,00 €	Hold
Erste Group	22.03.2022	34,00 €	Accumulate
Kepler Cheuvreux	17.03.2022	37,00 €	Hold
Jefferies	27.05.2021	43,00 €	Buy
<b>Mittelwert</b>		<b>38,83 €</b>	
<b>Median</b>		<b>40,00 €</b>	

## MEHRHEITSAKTIONÄR FORDERT AUSSCHÜTTUNG VON SONDERDIVIDENDEN

Anfang November 2021 beantragte der Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, um eine Sonderdividende in Höhe von 5,00 € je dividendenberechtigter Aktie zu beschließen, die in zwei Tranchen im Dezember 2021 und März 2022 an alle Aktionäre ausgezahlt werden sollte. Die außerordentliche Hauptversammlung fand am 30. November 2021 statt und beschloss, die vorgeschlagenen Beschlüsse anzunehmen.

## DIVIDENDENPOLITIK FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Nach eingehender Prüfung hatte CA Immo beschlossen, der am 5. Mai 2022 stattfindenden 35. ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen, von der bisherigen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Tatsache, dass, wie vorhergehend dargestellt, bereits im Geschäftsjahr 2021 aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 eine Dividende in Höhe von 3,50 € je Aktie ausgeschüttet wurde und im laufenden Geschäftsjahr am 15. März 2022 eine weitere Dividende von 2,50 € je Aktie an

die Aktionäre ausgeschüttet wurde. Insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen geopolitischen Umfelds und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten ist für das Geschäftsjahr 2021 keine zusätzliche Dividendenzahlung geplant. Die Hauptversammlung beschloss, den vorgeschlagenen Beschluss anzunehmen.

## AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM 2022

Am 3. Mai 2022 beschloss der Vorstand 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 durchzuführen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu eine Million Stück Aktien (dies entspricht rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft).

Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen ungewichteten Börschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage liegen. Das Rückkaufprogramm begann am 9. Mai 2022 und endet spätestens am 9. November 2022.

## ANLEIHEN

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

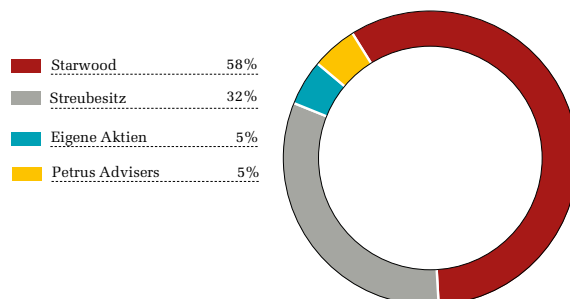
## GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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 58% (61.654.765 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, die mit Ausnahme von Petrus Advisers Ltd. (4,57%) jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR



## AKTIENKENNZAHLEN

		31.03.2022	31.12.2021
IFRS NAV je Aktie	€	34,12	32,68
EPRA NRV je Aktie	€	45,57	44,19
EPRA NTA je Aktie	€	41,51	40,05
EPRA NDV je Aktie	€	35,73	33,70
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	-17,78	0,99
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	-38,45	-25,32
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie	%	-32,42	-17,61
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	-21,49	-2,07
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.716.389	100.716.389
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	103.942.290
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.716.389	98.162.253
Ø Kurs/ Aktie	€	30,96	36,30
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.987,2	3.514,4
Höchstkurs	€	34,40	39,55
Tiefstkurs	€	26,50	30,80
Ultimokurs	€	28,05	33,00



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

**Investor Relations Kontakt:**

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

Julian Wöhrle  
 Deputy Head of Capital Markets  
 T: +43 1 532 59 07-654  
 F: +43 1 532 59 07-550  
[Julian.Woehrle@caimmo.com](mailto:Julian.Woehrle@caimmo.com)

## FINANZKALENDER 2022/2023

**24. AUGUST 2022**

VERÖFFENTLICHUNG HALBJAHRESERGEBNIS 2022

**22. MÄRZ 2023**

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2022

**23. NOVEMBER 2022**

ZWISCHENBERICHT ZUM 3. QUARTAL 2022

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte Immobilienvermögen weist zum Stichtag 31.3.2022 einen Portfoliowert von 6,4 Mrd. € (31.12.2021: 6,3 Mrd. €) auf. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in den Metropolstädten Deutschlands, Österreichs und der CEE-Region ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (79% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (19% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 2% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

### PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. QUARTAL 2022

#### Verkäufe

Im Jänner hat CA Immo den Verkauf des **ungarische Bürogebäudes R70** mit einer vermietbaren Bruttofläche von 19.200 m<sup>2</sup> erfolgreich unterzeichnet und abgeschlossen.

Im Februar 2022 wurde mit **dem Verkauf des Meininger Hotel Frankfurt** (4.750 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche) sowie ei-

**nes Hotels in der Bodenseestraße** im Münchner Stadtteil-Aubing die Veräußerung von zwei deutschen Hotelgebäuden erfolgreich abgeschlossen.

Darüber hinaus wurden Grundstücke im Zollhafen Mainz Joint Venture profitabel verkauft.

Die Verkäufe stehen im Einklang mit dem strategischen Kapitalrotationsprogramm zur Sicherung bzw. Steigerung der Attraktivität und Nachhaltigkeit des CA Immo Bestandsportfolios.

#### Ankäufe

Im Februar 2022 hat CA Immo in bester Düsseldorfer Innenstadtlage ein rd. 10.400 m<sup>2</sup> Mietfläche großes Bürogebäude (Kasernenstraße 67) erworben. Das Bürogebäude wurde erst kürzlich umfassend modernisiert und langfristig als Headquarter an ein in Deutschland führendes Fin-Tech Unternehmen vermietet.

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2022

in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	464,4	0,0	44,1	508,5	7,9
Deutschland	2.616,8	1.216,0	87,6	3.920,5	61,0
Tschechien	472,5	0,1	0,0	472,7	7,4
Ungarn	485,7	0,0	0,0	485,7	7,6
Polen	563,6	0,0	0,0	563,6	8,8
Rumänien	394,1	0,0	0,0	394,1	6,1
Serbien	80,0	0,0	0,0	80,0	1,2
<b>Summe</b>	<b>5.077,0</b>	<b>1.216,2</b>	<b>131,7</b>	<b>6.425,0</b>	<b>100,0</b>
Anteil am Gesamtportfolio	79,0%	18,9%	2,1%		

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

<sup>2)</sup> Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

## BESTANDSIMMOBILIEN<sup>1)</sup>

Das Bestandsportfolio weist per 31.3.2022 einen Bilanzwert von rund 5,1 Mrd. € (31.12.2021: 5,0 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,3 Mio. m<sup>2</sup>. Rund 39% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 52% auf Deutschland und zu 9% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten drei Monaten 2022 Mieterlöse in Höhe von 62,2 Mio. € (31.3.2021: 63,6 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 4,6%<sup>2)</sup> (31.12.2021: 4,6%<sup>3)</sup>) und ist per 31.3.2022 zu 89,8%<sup>2)</sup> vermietet (31.12.2021: 88,9%<sup>3)</sup>).

In Summe wurde im ersten Quartal 2022 rd. 41.800 m<sup>2</sup> vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 62% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 38% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

### DEUTSCHLAND

#### Bestandsportfolio

Per 31.3.2022 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von 2.616,8 Mio. € (31.12.2021: 2.503,4 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 95,8%<sup>4)</sup> (31.12.2021: 95,7%<sup>4)</sup>); die Rendite stand bei 3,4%<sup>4)</sup> (31.12.2021: 3,3%<sup>4)</sup>). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 24,7 Mio. € generiert (31.3.2021: 22,7 Mio. €).

### ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 31.3.2022

	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	459,5	168.001	89,1	24,6	5,4
Deutschland	2.592,2	415.936	95,8	86,8	3,4
Tschechien	394,5	129.580	85,5	19,8	5,0
Ungarn	485,6	194.361	77,6	27,9	5,7
Polen	532,5	159.038	92,1	34,2	6,4
Rumänien	393,8	164.557	89,9	29,4	7,5
Serbien	78,3	46.471	79,9	6,6	8,5
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.936,4</b>	<b>1.277.944</b>	<b>89,8</b>	<b>229,3</b>	<b>4,6</b>
Sonstige Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	140,7	29.082			
<b>Gesamtes Bestandsvermögen</b>	<b>5.077,0</b>	<b>1.307.026</b>			

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

<sup>1)</sup> Dieses Kapitel zeigt u. a. Performance-Kennzahlen unserer Bestandsimmobilien wie 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.

<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag)

<sup>3)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien sowie der 2021 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich zum 31.12.2021 noch in der Stabilisierungsphase befanden.

<sup>4)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. des kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes ZigZag (Mainz)

**ÖSTERREICH**

**Bestandsportfolio**

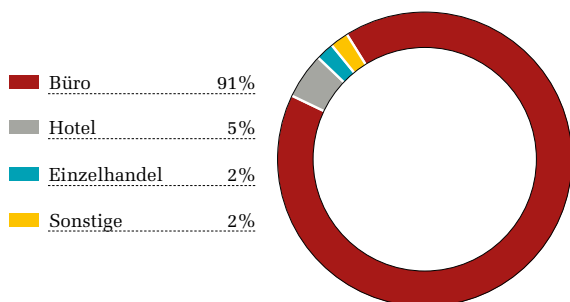
Per 31.3.2022 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 464,4 Mio. € (31.12.2021: 496,5 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 89,1%<sup>1)</sup> (31.12.2021: 88,4%<sup>1)</sup>). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten drei Monaten 2021 Mieterlöse von 6,2 Mio. € (31.3.2021: 7,1 Mio. €); die Rendite stand zum Stichtag bei 5,4%<sup>1)</sup> (31.12.2021: 5,3%<sup>1)</sup>).

**ZENTRAL- UND OSTEUROPA**

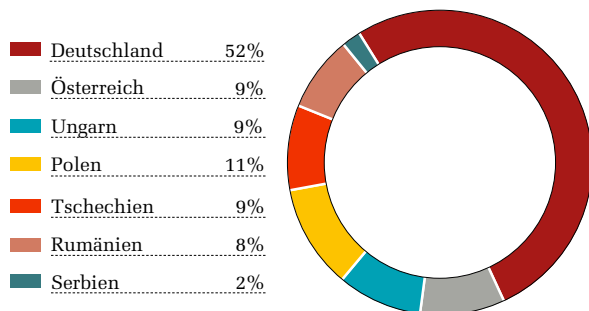
**Bestandsportfolio**

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 31.3.2022 bei rd. 1.995,8 Mio. € (31.12.2021: 1.995,6 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 715 Tsd. m<sup>2</sup> erzielte in den ersten drei Monaten 2022 Mieterlöse in Höhe von 31,3 Mio. € (31.3.2021: 33,8 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 85,9%<sup>2)</sup> (31.12.2021: 84,8%<sup>2)</sup>) die Rendite stand bei 6,3%<sup>2)</sup> (31.12.2021: 6,1%<sup>2)</sup>).

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 5,1 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH LÄNDERN (Basis: 5,1 Mrd. €)



<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien.

<sup>2)</sup> Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien Mississippi House und Missouri Park (Prag)

### 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 die EPRA (European Public Real Estate Association) 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	Rumänien	Serbien	Gesamt
<b>Bestandsimmobilien<sup>1)</sup></b>	<b>487.786</b>	<b>2.550.201</b>	<b>400.410</b>	<b>490.450</b>	<b>537.822</b>	<b>398.167</b>	<b>79.474</b>	<b>4.944.310</b>
<b>annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)</b>	<b>20.081</b>	<b>64.748</b>	<b>18.518</b>	<b>21.260</b>	<b>32.371</b>	<b>17.732</b>	<b>3.405</b>	<b>178.113</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>4,1%</b>	<b>2,5%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,3%</b>	<b>6,0%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,3%</b>	<b>3,6%</b>
<b>Mietincentives</b>	<b>-45</b>	<b>-1.405</b>	<b>-834</b>	<b>-1.092</b>	<b>-1.155</b>	<b>-1.286</b>	<b>321</b>	<b>-5.496</b>
<b>EPRA "topped-up" Net Initial Yield</b>	<b>4,1%</b>	<b>2,5%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,1%</b>	<b>5,8%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,5%</b>

<sup>1)</sup> 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 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 nicht für Immobilien in Entwicklung.

### EPRA LEERSTANDSQUOTE

Mio. €	Nachhaltig erzielbarer Mietwert (ERV) Leerstand	Nachhaltig erzielbarer Mietwert (ERV)	EPRA Leerstands- quote
<b>Österreich</b>	<b>3,0</b>	<b>28,1</b>	<b>10,8%</b>
<b>Deutschland</b>	<b>3,8</b>	<b>121,4</b>	<b>3,1%</b>
Ungarn	8,0	35,8	22,4%
Polen	2,9	35,6	8,2%
Tschechien	3,3	22,9	14,6%
Rumänien	3,3	32,3	10,3%
Serbien	1,7	8,1	20,5%
<b>CEE</b>	<b>19,3</b>	<b>134,8</b>	<b>14,3%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>26,1</b>	<b>284,2</b>	<b>9,2%</b>

## IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 1.303,4 Mio. €<sup>1)</sup> (31.12.2021: 1.190,4 Mio. €<sup>1)</sup>) entfallen zum Stichtag 100% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Bilanzwert: 1.303,3 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (820,5 Mio. €), Projekte in Planung (194,3 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 288,5 Mio. €.

### Projekt-Vorvermietungen

In Summe wurde im ersten Quartal 2022 rd. 980 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche in Projektentwicklungen vorvermietet.

### PROJEKTE IN UMSETZUNG<sup>1)</sup>

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen <sup>2)</sup>	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Vorverwertungsgrad in % <sup>3)</sup>	Geplante Fertigstellung
<b>Projekte (eigener Bestand)</b>								
Upbeat	330,4	279,9	34.911	5,0	Berlin	Büro	100	Q1 2026
ONE	430,9	90,1	68.575	5,2	Frankfurt	Büro	60	Q2 2022
Hochhaus am Europaplatz	140,4	38,4	22.948	6,2	Berlin	Büro	100	Q1 2024
Grasblau	68,6	23,2	13.350	8,1	Berlin	Büro	47	Q3 2022
<b>Summe</b>	<b>970,3</b>	<b>431,6</b>	<b>139.784</b>	<b>5,5</b>			<b>79</b>	

<sup>1)</sup> Exkl. Joint Ventures (Wohnbau). Alle in der Tabelle enthaltenen Projekte stehen zu 100% im Eigentum von CA Immo

<sup>2)</sup> Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 877,7 Mio. €)

<sup>3)</sup> Vorverwertungsgrad: Vorvermietung

### NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 31.3.2022 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

#### Immobilienverkäufe

Im Mai unterzeichnete CA Immo einen Kaufvertrag für die Wiener Büroimmobilie Donau Business Center, die ca. 23.000 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche (GLA) umfasst. Das Closing der Transaktion wird voraussichtlich im Laufe des 2. Quartals 2022 erfolgen. Der Verkauf steht im Einklang mit dem strategischen Kapitalrotationsprogramm zur Sicherung bzw. Steigerung der Attraktivität und Nachhaltigkeit des CA Immo Bestandsportfolios.

#### Hauptversammlung

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung fand am 5. Mai 2022 als virtuelle Hauptversammlung statt. Sämtliche Informationen samt Abstimmungsergebnissen finden Sie auf der Website unter [Hauptversammlung CA Immo](#).

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

## ERGEBNISSE

### Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2022 einen Rückgang der Mieterlöse um –2,1% auf 62,2 Mio. € (1Q 2021: 63,6 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit dem Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms. Der Mieterlösrückgang durch Verkäufe und eine geringere Auslastung der Bestandsimmobilien im Jahresvergleich von in Summe 3,0 Mio. € konnte durch Projektfertigstellungen im Laufe des Jahres 2021 (+1,1 Mio. €) sowie den Ankauf der Kasernenstraße 67 in Düsseldorf (+0,6 Mio. €) nicht vollständig ausgeglichen werden.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf –13,6 Mio. € (1Q 2021: –13,1 Mio. €). Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten drei Monaten auf 48,6 Mio. € (1Q 2021: 50,5 Mio. €), ein Rückgang von –3,8% im Jahresvergleich. Die Covid-19-Pandemie hat zum Bilanzstichtag das Nettomietergebnis mit –0,8 Mio. € belastet. Dies betrifft vor allem Mietreduktionen und in einem geringeren Ausmaß Einzelwertberichtigungen, denen jedoch gegenläufige Effekte aus Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) gegenüberstehen. Alle vereinbarten Mietanpassungen wie die Gewährung von mietfreien Zeiten sind über die jeweilige Vertragslaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrags linear zu verteilen.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 78,1% unverändert auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 79,4%. Die im ersten Quartal relativ zu anderen Quartalen geringere Marge ergibt sich aus im ersten Quartal gebuchten Immobiliensteuern.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten drei Monaten bei –0,4 Mio. € (1Q 2021: –0,6 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 1,6 Mio. € und lagen damit unter dem Niveau des Vorjahres (1Q 2021: 2,2 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 8,0 Mio. € (1Q 2021: 1,4 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig

gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 31.03.2022 auf 0,1 Mio. € (1Q 2021: 3,0 Mio. €).

### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich nach den ersten drei Monaten auf –11,3 Mio. € und lagen damit –23,7% unter dem Vorjahresniveau (1Q 2021: –14,8 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf ca. 20 Tsd. €, im Vergleich zum Referenzwert von 2,1 Mio. € im ersten Quartal 2021.

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

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 6,2% auf 46,5 Mio. € (1Q 2021: 43,8 Mio. €).

### Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach dem ersten Quartal auf 103,9 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –5,6 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei 98,3 Mio. € zum Stichtag und fiel damit besser aus verglichen mit dem Referenzwert des Vorjahres (1Q 2021: 63,3 Mio. €). Für die positive Entwicklung im ersten Quartal zeichneten vorrangig Aufwertungen von fortschreitenden Entwicklungsprojekten sowie Landreserven in Berlin und Frankfurt in Höhe von rund 76 Mio. € verantwortlich.

### 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 19,0 Mio. € (1Q 2021: 4,8 Mio. €). Die signifikante Steigerung des Ergebnisses aus Gemeinschaftsunternehmen ist 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 161,0 Mio. € 45,3% und damit deutlich über dem Vorjahresergebnis (1Q 2021: 110,8 Mio. €) im Wesentlichen bedingt durch das angestiegene Neubewertungsergebnis und Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen.

**Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten drei Monaten auf 19,8 Mio. € (1Q 2021: –42,1 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf –10,4 Mio. € und lag damit –14,9% unter dem Vorjahreswert 2021 (–12,3 Mio. €). Dieser Rückgang resultiert unter anderem aus der Wandlung der Wandelanleihe sowie der Rückzahlung von Unternehmensanleihen.

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf 30,0 Mio. € (1Q 2021: –29,4 Mio. €). Der Wert des ersten Quartals 2021 beinhaltet eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von –37,4 Mio. €. Dieses Instrument bestand aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in bar der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Das eingebettete Derivat der Wandelanleihe wurde mit dem beizulegenden Zeitwert berichtet. Die Wandelanleihe wurde im Jahr 2021 nahezu komplett gewandelt.

Im Jahr 2022 führte die Zinsentwicklung über das erste Quartal zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von 30,0 Mio. € (1Q 2021: 8,0 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 0,2 Mio. € über dem Referenzwert der Vorperiode (1Q 2021: –0,7 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Sonstiges Finanzergebnis und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –0,1 Mio. € (1Q 2021: 0,2 Mio. €).

**Steuern vom Einkommen**

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 180,8 Mio. € und lag damit in erster Linie bedingt durch

das höhere Neubewertungsergebnis, das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen sowie das positive Finanzergebnis deutlich über dem Vorjahreswert in Höhe von 68,7 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –14,3 Mio. € (1Q 2021: –2,2 Mio. €).

**Periodenergebnis**

Das Periodenergebnis lag mit 136,9 Mio. € ebenso über dem Vorjahreswert (1Q 2021: 41,4 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,36 € (1Q 2021: 0,45 € je Aktie).

**Funds from Operations (FFO)**

In den ersten drei Monaten des Jahres 2022 wurde ein FFO I in Höhe von 29,2 Mio. € generiert, der 6,9% unter dem Vorjahreswert von 31,4 Mio. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht-nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 1,0 Mio. € (1Q 2021: 3,8 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwände (0,9 Mio. €) sowie administrative Aufwendungen (–0,1 Mio. €).

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,29 € und lag damit 14,0% unter dem Vorjahreswert (1Q 2021: 0,34 € 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 22,9 Mio. €, 23,6% unter dem Wert des ersten Quartals 2021 in Höhe von 30,0 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei 0,23 € (1Q 2021: 0,32 € je Aktie).



## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Quartal 2022	1. Quartal 2021
Nettomietergebnis (NRI)	48,6	50,5
Erlöse aus Dienstleistungen	1,6	2,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	0,0	2,1
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	1,6	4,2
Indirekte Aufwendungen	-11,3	-14,8
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-0,1	-0,1
Finanzierungsaufwand	-10,4	-12,3
Ergebnis aus Finanzinvestitionen <sup>1)</sup>	-0,2	0,0
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten <sup>2)</sup>	1,0	3,8
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>29,2</b>	<b>31,4</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	8,0	1,4
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	0,1	3,0
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	20,6	6,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	28,7	10,9
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,1
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte <sup>3)</sup>	-19,8	-9,2
Tatsächliche Ertragsteuer	-15,2	-3,2
<b>FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)</b>	<b>22,9</b>	<b>30,0</b>

<sup>1)</sup> Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung

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

<sup>3)</sup> Beinhaltet sonstige, im FFO I bereinigte, nicht-nachhaltige Ergebnisse

### Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 6.492,0 Mio. € auf (89,4% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 5.062,7 Mio. € (31.12.2021: 4.984,3 Mio. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 31.03.2022 bei 1.216,2 Mio. € (31.12.2021: 1.097,1 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 6.425,0 Mio. € (31.12.2021: 6.254,2 Mio. €). Das Wachstum des Immobilienvermögens ist auf den Ankauf der Kasernenstraße 67 in Düsseldorf als auch fortlaufende Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Bewertungsgewinne bei Entwicklungen und Landreserven zurückzuführen.

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 74,6 Mio. € belief (31.12.2021: 55,8 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 565,7 Mio. € und lag damit unter dem Niveau zum 31.12.2021 (633,1 Mio. €). Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Februar 2022 fälligen Unternehmensanleihe (142 Mio. €) sowie die Zahlung der zweiten Tranche Sonderdividende in Höhe von rund 252 Mio. € im März 2022.

### Bilanz – Passivseite Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 3.436,3 Mio. € (31.12.2021: 3.291,0 Mio. €). Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 2,1% auf 7.263,3 Mio. € (31.12.2021: 7.114,4 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 47,3% unverändert solide dar (31.12.2021: 46,3%).

### Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.802,8 Mio. € (31.12.2021: 2.583,9 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende März 2022 bei 2.232,5 Mio. € (31.12.2021: 1.946,2 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf EUR.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 65,0% (31.12.2021: 59,1%). Das Loan-to-Value-Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 31.03.2022 34,7% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 31,1% zu Jahresbeginn.

### BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	31.03.2022	31.12.2021
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.436,3</b>	<b>3.291,0</b>
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.123,1	2.186,5
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	679,6	397,4
Liquide Mittel	-565,7	-633,1
Verfügungsbeschränkte Mittel	-4,6	-4,6
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2.232,5</b>	<b>1.946,2</b>
Eigenkapitalquote	47,3	46,3
Gearing (Netto)	65,0	59,1
Gearing (Brutto)	81,6	78,5
Loan-to-Value (Netto)	34,7	31,1
Loan-to-Value (Brutto)	43,6	41,3

**EPRA Net Asset Value (NAV)**

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](http://www.epra.com)).

Mit Publikation der EPRA Best Practices Recommendations Guidelines 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 neuen Kennzahlen, die von EPRA wie folgt definiert werden<sup>1</sup>:

**EPRA Net Reinstatement Value**

Das Ziel der EPRA Net Reinstatement Value (NRV) - 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 (NTA) 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 (NDV) 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 31.03.2022 bei 3.436,2 Mio. € (34,12 € je Aktie) und erhöhte sich damit um 4,4% im Vergleich zum Endjahreswert 2021 von 3.290,9 Mio. € (32,68 € je Aktie). Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 4.180,3 Mio. € und damit 3,6% über dem Wert zum Jahresende 2021 (4.033,9 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 41,51 €, der ebenfalls 3,6% über dem Wert zum 31.12.2021 in Höhe von 40,05 € je Aktie liegt.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 100.716.389 Stück (31.12.2021: 100.716.389).

<sup>1</sup> Quelle: EPRA – Best Practices Recommendations Guidelines (Oktober 2019)

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

Mio. €	31.03.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>3.436,2</b>	<b>3.436,2</b>	<b>3.436,2</b>	<b>3.290,9</b>	<b>3.290,9</b>	<b>3.290,9</b>
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Verwässerter NAV</b>	<b>3.436,2</b>	<b>3.436,2</b>	<b>3.436,2</b>	<b>3.290,9</b>	<b>3.290,9</b>	<b>3.290,9</b>
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	12,0	12,0	10,2	11,9	11,9	10,0
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	145,0	122,7	108,5	149,4	124,5	110,5
<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>	<b>3.593,2</b>	<b>3.570,8</b>	<b>3.554,9</b>	<b>3.452,2</b>	<b>3.427,3</b>	<b>3.411,4</b>
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	728,1	639,8		694,9	598,6	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-29,4	-29,4		12,9	9,2	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	-0,9	-0,9	-0,9	-1,2	-1,2	-1,2
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			44,3			-16,4
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	299,0	0,0		291,7	0,0	
<b>NAV</b>	<b>4.589,9</b>	<b>4.180,3</b>	<b>3.598,3</b>	<b>4.450,5</b>	<b>4.033,9</b>	<b>3.393,8</b>
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	100.716.389	100.716.389	100.716.389	100.716.389	100.716.389	100.716.389
<b>NAV je Aktie in €</b>	<b>45,57</b>	<b>41,51</b>	<b>35,73</b>	<b>44,19</b>	<b>40,05</b>	<b>33,70</b>

---

## RISIKOBERICHT

---

### CHANCEN UND RISIKEN

Die 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.

Das erste Quartal 2022 war vorrangig vom Krieg in der Ukraine überschattet, der bereits erste Auswirkungen auf das globale Wirtschaftswachstum zeigt. Die gegen Russland verhängten Sanktionen, anhaltende Lieferengpässe am Bau und eine durch steigende Energiepreise und steigende Kosten für Arbeitskräfte bedingte höhere Inflation sowie die aktuellen Verwerfungen auf den Finanzmärkten können nach Meinung der Experten weitreichende Konsequenzen für den Immobiliensektor haben, die sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilen lassen.

Bei Projektentwicklungen ist eine nochmals deutliche Verknappung der Verfügbarkeit von Baustoffen und Fachkräften, ein drastischer Anstieg der Baupreise aber auch einzelne Bauzeitüberschreitungen zu beobachten. Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes belaufen sich die Preisanstiege für Baustoffe und Fachkräfte auf bis zu 15%. Die durch Materialengpässe verursachten Verzögerungen belaufen sich derzeit auf bis zu 3 Monate. Unter den gegenwärtigen Marktbedingungen ist also mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzie-

rungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten die Beimesung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich.

Im Bereich Investment Properties hat sich seit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges das Bewusstsein für eine strategische Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern weiter verstärkt. Für den Immobiliensektor ist laut Experten davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Energieeffizienz von Immobilien nochmals deutlich steigen werden – dies insbesondere aufgrund der sprunghaft gestiegenen Energiekosten. Abzuwarten bleibt allerdings, ob das Angebot an erneuerbaren Energietechnologien mit der Nachfrage Schritt halten kann.

Die Zuspitzung der Ukraine-Krise hat auch die Finanz- und Kapitalmärkte schwer belastet. Das größte Risiko für die Weltwirtschaft aus Sicht der Kapitalmärkte ist ein weiterer massiver Anstieg der Preise für Erdöl und Erdgas sowie die Versorgungssicherheit. Dem, durch die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen getriebenen, hohen Inflationsrisiko hat CA Immo bereits im Vorfeld vorgebeugt, indem rund 90% aller Mietverträge an steigende Inflationsraten gekoppelt sind. CA Immo verfügt aktuell über ausreichend Liquidität, es wird jedoch erwartet, dass der Zugang zu Fremdkapital aufgrund äußerer Umstände erschwert wird, da Banken aus Risikoerwägungen eine erhöhte Sorgfaltsprüfung durchführen und die Kapitalmärkte von hoher Volatilität und Unsicherheit geprägt sind.

Insgesamt sind die wesentlichen Risikoindikatoren der Gruppe im Vergleich zum letzten Quartal unverändert. Die im Risikobericht zum 31. Dezember 2021 getroffenen Aussagen treffen also auch weiterhin zu.

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2022	1. Quartal 2021
Mieterlöse	62.208	63.571
Weiterverrechnete Betriebskosten	14.396	13.162
Betriebskostenaufwand	-16.821	-14.680
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-11.199	-11.546
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>48.584</b>	<b>50.507</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>-436</b>	<b>-573</b>
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	9.237	2.430
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-1.232	-1.000
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>8.005</b>	<b>1.430</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>84</b>	<b>3.007</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	1.553	2.171
Indirekte Aufwendungen	-11.267	-14.775
Sonstige betriebliche Erträge	20	2.077
<b>EBITDA</b>	<b>46.543</b>	<b>43.843</b>
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-1.423	-1.157
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-1.452	-25
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>-2.875</b>	<b>-1.183</b>
Neubewertungsgewinn	103.909	67.284
Neubewertungsverlust	-5.618	-3.949
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>98.291</b>	<b>63.335</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	19.048	4.838
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>161.007</b>	<b>110.833</b>
Finanzierungsaufwand	-10.423	-12.250
Kursdifferenzen	-85	184
Ergebnis aus Derivaten	30.033	-29.418
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	238	-655
<b>Finanzergebnis</b>	<b>19.763</b>	<b>-42.139</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>180.770</b>	<b>68.694</b>
Tatsächliche Ertragsteuer	-14.259	-2.166
Latente Steuern	-29.569	-25.098
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-43.828</b>	<b>-27.264</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>136.942</b>	<b>41.430</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>136.941</b>	<b>41.429</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>	<b>€1,36</b>	<b>€0,45</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert)</b>	<b>€1,36</b>	<b>€0,45</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2022	1. Quartal 2021
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>136.942</b>	<b>41.430</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Bewertung Cashflow Hedges	12.185	3.390
Währungsdifferenzen	4	-4
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-3.890	-1.082
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>8.299</b>	<b>2.303</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>8.299</b>	<b>2.303</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>145.241</b>	<b>43.733</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>145.240</b>	<b>43.732</b>





## KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2022	31.12.2021
<b>VERMÖGEN</b>		
Bestandsimmobilien	5.062.692	4.984.297
Immobilienvermögen in Entwicklung	1.216.184	1.097.147
Selbst genutzte Immobilien	14.352	11.174
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.081	6.431
Immaterielle Vermögenswerte	3.268	3.419
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	74.610	55.800
Übrige Vermögenswerte	111.088	88.571
Aktive latente Steuern	3.721	2.681
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>6.491.998</b>	<b>6.249.520</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	89,4%	87,8%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	44.513	76.197
Zum Handel bestimmte Immobilien	87.227	87.166
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	60.921	55.727
Ertragsteuerforderungen	12.998	12.718
Liquide Mittel	565.657	633.117
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>771.317</b>	<b>864.925</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>7.263.314</b>	<b>7.114.445</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
Grundkapital	774.229	774.229
Kapitalrücklagen	1.017.662	1.017.662
Sonstige Rücklagen	9.292	993
Einbehaltene Ergebnisse	1.634.979	1.498.038
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>3.436.162</b>	<b>3.290.922</b>
Nicht beherrschende Anteile	117	116
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.436.279</b>	<b>3.291.038</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	47,3%	46,3%
Rückstellungen	49.794	50.323
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.123.150	2.186.534
Sonstige Verbindlichkeiten	34.942	50.314
Passive latente Steuern	731.813	698.310
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>2.939.699</b>	<b>2.985.482</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	29.457	19.278
Rückstellungen	124.054	113.333
Verzinsliche Verbindlichkeiten	679.624	397.409
Sonstige Verbindlichkeiten	54.203	305.547
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	2.357
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>887.337</b>	<b>837.925</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>7.263.314</b>	<b>7.114.445</b>

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2022	1. Quartal 2021
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	180.770	68.694
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-97.167	-62.145
Abschreibungen und Wertänderungen	2.875	1.183
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-77	-2.972
Finanzierungsaufwand, sonstiges Finanzergebnis und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	10.185	12.905
Kursdifferenzen	85	-184
Ergebnis aus Derivaten	-30.033	29.418
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-19.048	-4.838
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-2.929	-5.749
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	0	-727
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	36	375
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>44.698</b>	<b>35.960</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	587	-253
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	353	4.227
Rückstellungen	4.155	5.444
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.910	5.679
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>3.184</b>	<b>15.097</b>
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>47.882</b>	<b>51.057</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-47.599	-58.009
Erwerb von Gesellschaften	-94.958	412
Liquide Mittel erworbene Gesellschaften	1.697	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-307	-437
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	44.392	114.487
Veräußerung von Immobiliengesellschaften	29.477	40.124
Liquide Mittel Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-1.643	-2.019
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	3	0
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-575	0
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen und sonstige gewährte Darlehen	0	500
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-1.467	-217
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	333	1.144
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-1.581	-1.371
Gezahlte Negativzinsen	-693	-741
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	3	161
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-72.919</b>	<b>94.034</b>

Tsd. €	1. Quartal 2022	1. Quartal 2021
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Geldzufluss aus Darlehen	378.450	30.997
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	0	-20
Tilgung von Anleihen	-142.411	0
Ausschüttung an Aktionäre	-251.791	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-5.738	-35.191
Übrige gezahlte Zinsen	-22.296	-20.979
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-43.785</b>	<b>-25.193</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-68.822</b>	<b>119.898</b>
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	633.148	935.482
Fremdwährungskursänderungen	-184	-14
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	1.643	3.086
<b>Fonds der liquiden Mittel 31.3.</b>	<b>565.784</b>	<b>1.058.453</b>
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-126	-556
<b>Liquide Mittel 31.3. (Bilanz)</b>	<b>565.657</b>	<b>1.057.897</b>

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt im ersten Quartal 2022 -23.877 Tsd. € (1. Quartal 2021: -23.078 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Quartal 2022 -4.396 Tsd. € (1. Quartal 2021: -5.966 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2021</b>	<b>718.337</b>	<b>887.147</b>	<b>-95.775</b>
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stand am 31.3.2021</b>	<b>718.337</b>	<b>887.147</b>	<b>-95.775</b>
<b>Stand am 1.1.2022</b>	<b>774.229</b>	<b>1.113.437</b>	<b>-95.775</b>
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stand am 31.3.2022</b>	<b>774.229</b>	<b>1.113.437</b>	<b>-95.775</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>1.622.491</b>	<b>-422</b>	<b>-3.559</b>	<b>3.128.218</b>	<b>89</b>	<b>3.128.308</b>
0	2.308	0	2.308	0	2.308
0	0	-4	-4	0	-4
41.429	0	0	41.429	1	41.430
<b>41.429</b>	<b>2.308</b>	<b>-4</b>	<b>43.732</b>	<b>1</b>	<b>43.733</b>
<b>1.663.919</b>	<b>1.886</b>	<b>-3.563</b>	<b>3.171.951</b>	<b>90</b>	<b>3.172.041</b>
<b>1.498.038</b>	<b>4.115</b>	<b>-3.122</b>	<b>3.290.922</b>	<b>116</b>	<b>3.291.038</b>
0	8.295	0	8.295	0	8.295
0	0	4	4	0	4
136.941	0	0	136.941	1	136.942
<b>136.941</b>	<b>8.295</b>	<b>4</b>	<b>145.240</b>	<b>1</b>	<b>145.241</b>
<b>1.634.979</b>	<b>12.409</b>	<b>-3.118</b>	<b>3.436.162</b>	<b>117</b>	<b>3.436.279</b>



## KONTAKT

### CA Immobilien Anlagen AG

Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Tel +43 1 532 59 07-0  
[office@caimmo.com](mailto:office@caimmo.com)  
[www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)

### Investor Relations

Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
Christoph Thurnberger  
Claudia Höbart  
[ir@caimmo.com](mailto:ir@caimmo.com)

### Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck  
Jasmin Lettner  
[presse@caimmo.com](mailto: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  
Text: Susanne Steinböck, Jasmin Lettner, Christoph Thurnberger, Julian Wöhrle, Claudia Höbart  
Gestaltung: Jasmin Lettner, WIEN NORD Serviceplan GmbH & Co. KG  
Fotos: CA Immo  
Inhouse produziert mit FIRE.sys

