



UNTERNEHMENSKENNZAHLEN <sup>1)</sup>

## ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	230,9	238,9	-3%
Nettomietergebnis	Mio. €	200,2	202,2	-1%
EBITDA	Mio. €	167,9	174,8	-4%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	171,6	-9,5	n.m.
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	123,7	-76,1	n.m.
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	184,4	-66,3	n.m.
Konzernergebnis	Mio. €	184,4	-66,3	n.m.
Operativer Cashflow	Mio. €	208,0	124,1	68%
Investitionen	Mio. €	182,9	140,2	30%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	118,5	120,0	-1%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	92,5	120,5	-23%

## BILANZKENNZAHLEN

		31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	5.461,7	6.028,6	-9%
Eigenkapital	Mio. €	2.571,6	2.562,2	0%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.259,9	2.720,8	-17%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.611,9	1.895,9	-15%
Gearing (Brutto)	%	87,9	106,2	-1.831 bp <sup>2)</sup>
Gearing (Netto)	%	62,7	74,0	-1.132 bp
Eigenkapitalquote	%	47,1	42,5	458 bp
LTV (Brutto)	%	48,3	54,8	-647 bp
LTV (Netto)	%	34,5	38,2	-371 bp

## KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Gesamtnutzflächen <sup>3)</sup>	m <sup>2</sup>	836.597	1.090.888	-23%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	4.675,4	4.964,8	-6%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,3	5,5	-14 bp
Vermietungsgrad <sup>4)</sup>	%	94,9	93,1	179 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> bp=Basispunkte

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

<sup>4)</sup> Auslastung nach Fläche

## AKTIENKENNZAHLEN

## KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	2,41	2,45	-1%
Nettommieterlöse je Aktie	€	2,13	2,08	2%
Konzernergebnis je Aktie	€	1,93	-0,68	n.m.
FFO I je Aktie	€	1,24	1,23	1%
FFO II je Aktie	€	0,97	1,23	-22%
Operativer Cashflow je Aktie	€	2,17	1,27	71%
		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Veränderung</b>
IFRS NAV je Aktie	€	27,41	26,37	4%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie <sup>1)</sup>	%	-17,84	-11,57	-627 bp
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende je Aktie	€	1,00	0,80	25%
Dividendenrendite <sup>1)</sup>	%	4,44	3,43	101 bp

## EPRA KENNZAHLEN

		31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	3.240,2	3.350,4	-3%
EPRA NRV je Aktie	€	34,53	34,48	0%
EPRA NTA	Mio. €	2.977,7	3.104,3	-4%
EPRA NTA je Aktie	€	31,74	31,95	-1%
EPRA NDV	Mio. €	2.589,7	2.617,5	-1%
EPRA NDV je Aktie	€	27,60	26,94	2%

## MARKTKENNZAHLEN

		31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.278,4	2.483,5	-8%
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	2.355,3	3.046,9	-23%
Ultimokurs	€	22,52	23,32	-3%
Höchstkurs	€	25,12	33,58	-25%
Tiefstkurs	€	20,20	21,48	-6%
Ø Kurs je Aktie	€	23,28	28,61	-19%

## AKTIEN

		31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	101.171.605	106.496.426	-5%
Eigene Aktien	Stk.	7.348.253	9.341.683	-21%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.823.352	97.154.743	-3%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	101.171.605	106.496.426	-5%
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.499.290	8.807.975	-38%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.672.315	97.688.451	-2%

<sup>1)</sup> Ultimokurs

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

WHERE  
PEOPLE  
LOVE  
TO  
WORK.

CA Immo ist als Investor, Manager und Entwickler auf große, moderne Büroimmobilien in zentraleuropäischen Metropolen spezialisiert. Unser Portfolio bietet Arbeitsumgebungen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden: beste innerstädtische Lagen, modernes Design und hohe allgemeine Qualitätsanforderungen.

#### BÜROPROJEKT UPBEAT

---

Das neue Hauptquartier der Deutschen Kreditbank (DKB) in der Berliner Europacity soll im 2. Quartal 2026 fertig gestellt werden.

# FOKUS AUF KLARE PRIORITÄTEN

## STRATEGISCHER FOKUS

## FORTSCHRITT IM JAHR 2025

Kapitalrotationsprogramm

1

INVESTMENT IN  
NEUBAU- UND  
REFURBISHMENT-PROJEKTE

- Start des Sanierungsprojekts Karlsgärten in Berliner Toplage
- 100% vorvermietete aktive Entwicklungspipeline in Berlin mit einem Bauvolumen von 63.000 m<sup>2</sup> wird nach Fertigstellung zu Bruttomiet Erlösen und Immobilienwert beitragen

2

INVESTMENT IN  
AUSGEWÄHLTE  
BESTANDSZUKÄUFE

- Prüfung von ausgewählten externen Investitionen zur Aufrechterhaltung der kritischen Masse sowie zum Portfolioausbau in Berlin und München

3

VERKAUF VON NON-CORE  
LIEGENSCHAFTEN

- Abschluss von Immobilienverkäufen in Höhe von 539 Mio. € über dem zuletzt veröffentlichten Buchwert <sup>1)</sup>
- Deutschland-Anteil im Portfolio auf 73% erhöht
- Büroanteil auf 98% erhöht

4

STEIGERUNG DER  
SKALENEFFEKTE &  
VEREINFACHUNG DES  
GESCHÄFTSMODELLS

- Auslagerung der Immobilienverwaltung in Deutschland und damit Beendigung eines nicht wertschöpfenden Joint Ventures (DRG Immobilien)

5

FOKUS AUF  
PROFITABILITÄT

- Steigerung der Performance durch erstklassige Portfolioqualität und geringere Verwässerung durch renditeschwache Vermögenswerte
- Konzernergebnis von 184 Mio. €
- Eigenkapitalrendite (RoE) von 7,2%, bezogen auf das Konzernergebnis

6

STARKE BILANZ &  
AUSREICHENDE LIQUIDITÄT

- Abschluss einer nachhaltigkeitsorientierten revolving Kreditlinie in Höhe von 150 Mio. €
- Guter Zugang zu Bankfinanzierung aufgrund konservativer Finanzierungskennzahlen und hoher Gebäudequalität
- Baa3 Investment Grade Rating mit stabilem Ausblick

7

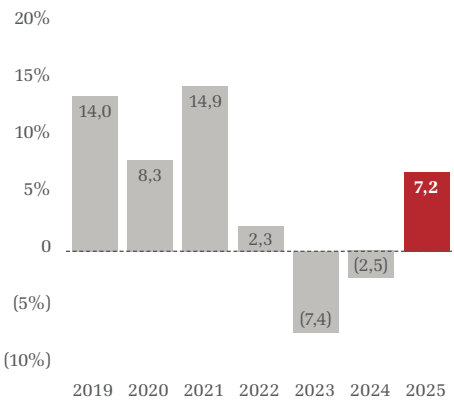
RÜCKFÜHRUNG VON  
ÜBERSCHÜSSIGEM CASH AN  
DIE AKTIONÄRE

- Rund 174 Mio. € Dividendenausschüttung und Aktienrückkauf
- Aktienrückkauf 2026 läuft
- Gesamter Shareholder Return von 30% seit Ende 2018

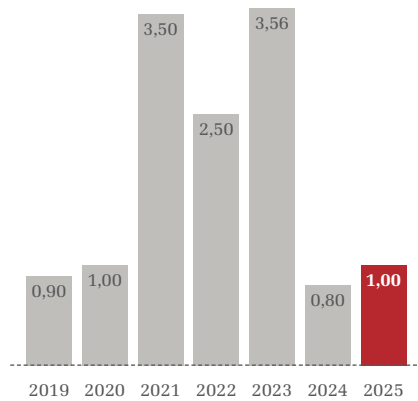


ONE  
Frankfurt/Main

### RETURN ON EQUITY <sup>1)</sup> (%)



### DIVIDENDE JE AKTIE <sup>2)</sup> (€)



### GESAMTER ACCOUNTING RETURN <sup>3)</sup>

43%

seit Ende 2018

### GESAMTER SHAREHOLDER RETURN

30%

seit Ende 2018

### GESAMTER SHAREHOLDER RETURN <sup>4)</sup>



■ CA Immo ■ Equal Weight Peer Index ■ EPRA Developed ex UK Index

### IFRS NAV JE AKTIE

27,41

€

<sup>1)</sup> Basierend auf dem Konzernergebnis

<sup>2)</sup> Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividenden inkl. Sonderdividenden

<sup>3)</sup> Dividendenausschüttung plus Veränderung des IFRS NAV

<sup>4)</sup> Dividendenausschüttung plus Veränderung Aktienkurs



MIETERLÖSE

230,9

Mio. €

VERMIETUNGS-  
QUOTE

95%

nach Fläche

WAULT<sup>1)</sup>

4,8

in Jahren

## PRIME OFFICE MANAGER

Wir sind spezialisiert auf hochwertige und nachhaltige innerstädtische Büroimmobilien in europäischen Metropol-Städten.

Angesichts der Veränderungen auf den Büromärkten sind wir fest davon überzeugt, dass die Zukunft des Büros im Premiumsegment liegt. Unser konsequenter Fokus auf erstklassige Büroqualität ist der Schlüssel zu nachhaltiger Wertschöpfung.

Wir bieten unseren Mietern hochwertige Gebäude in zentralen Lagen in den etabliertesten und attraktivsten europäischen Metropolen. Zu unseren Premium-Bürostandards gehören neben der Standortqualität auch hohe Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Konnektivität, Technologie und Nutzerkomfort.



KARLSGÄRTEN  
Berlin

100% vorvermietetes Manage-  
To-Green Sanierungsprojekt  
mit geplanter Fertigstellung im  
2. Quartal 2027.

ANTEIL  
BÜRO

98%

am Bestandsportfolio

ANTEIL  
DEUTSCHLAND

70%

am Bestandsportfolio

ZERTIFIZIERUNGS-  
RATE<sup>2)</sup>

88%

nach Buchwert

ENERGIEEFFIZIENZ-  
KLASSE A  
ODER TOP 15%<sup>3)</sup>

60%

nach Buchwert



CA IMMO PORTFOLIO NACH STÄDTEN

○ 100-299 Mio. €   ○ 300-599 Mio. €   ○ 600-999 Mio. €   ○ > 1.000 Mio. €

<sup>1)</sup> Weighted Average Unexpired Lease Term (gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge)

<sup>2)</sup> Anteil der Immobilien, die nach DCNB-, BREEAM- oder LEED-Zertifizierungsstandard zertifiziert sind, einschließlich Immobilien im Zertifizierungsprozess

<sup>3)</sup> Inkludiert Gebäude der Klasse A oder besser und Gebäude, die gemessen am betrieblichen Primärenergiebedarf (PED) oder -verbrauch zu den besten 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands gehören, sowie Gebäude, die nach 2020 errichtet wurden und deren PED mindestens 10% unter dem Standard für Niedrigenergiegebäude liegt.



EUROPACITY  
Berlin

# PRIME OFFICE DEVELOPER

Ausgeprägte Kompetenz in der Projektentwicklung und die Grundstücksreserve in Berlin sorgen für qualitativ hochwertiges und organisches Portfoliowachstum.

Seit 2007 hat CA Immo in Berlin ein Bestandsportfolio im Wert von rund 1,1 Mrd. € aufgebaut, indem sie hochwertige Gebäude für den eigenen Bestand entwickelt und Immobilien in erstklassigen Innenstadtlagen erworben hat. Damit ist die deutsche Hauptstadt der mit Abstand größte und wichtigste Einzelmarkt für CA Immo.

Die aktive Entwicklungspipeline in Berlin umfasst 63.000 m<sup>2</sup> im Bau befindliche Projekte, die alle zu 100% vorvermietet sind: Upbeat, der neue Hauptsitz der Deutschen Kreditbank AG (DKB), soll planmäßig im zweiten Quartal 2026 fertiggestellt werden. Das Anna-Lindh-Haus mit Fertigstellungstermin Anfang 2027 setzt als Holzhybridbau neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit. Darüber hinaus hat CA Immo Ende 2025 das Manage-to-Green-Sanierungsprojekt Karlsgärten gestartet. Weitere Projekte in zentralen Lagen Berlins befinden sich derzeit in Vorbereitung oder Planung.

# EUROPACITY

## BESTANDSIMMOBILIEN

- 1 JOHN F. KENNEDY HAUS**  
Büro / 2015
- 2 MONNET 4**  
Büro / 2015
- 3 TOUR TOTAL**  
Büro / 2012
- 4 BÜROGEBÄUDE HEIDESTR. 58**  
Büro / 2018
- 5 BÜROGEBÄUDE AM KUNSTCAMPUS**  
Büro / 2019
- 6 MY.B**  
Büro / 2020
- 7 HOCHHAUS AM EUROPAPLATZ**  
Büro / 2023

## PROJEKTE IM BAU

- 8 UPBEAT**  
Büro / 2026
- 9 ANNA LINDH HAUS**  
Büro / 2027

## PROJEKTE IN PLANUNG

- 10 ALEXANDER VON HUMBOLDT HAUS**  
Büro

## GRUNDSTÜCKSRERESERVE

**G**

[www.europacity-berlin.de](http://www.europacity-berlin.de) (Nutzungsart / Jahr der Projekt-Fertigstellung)

# POTSDAMER PLATZ

## BESTANDSIMMOBILIEN

- 1 POHLSTRASSE 20**  
Büro / 2020
- 2 KÖNIGLICHE DIREKTION**  
Büro / 2008
- 3 GRASBLAU**  
Büro / 2022

## PROJEKTE IM BAU

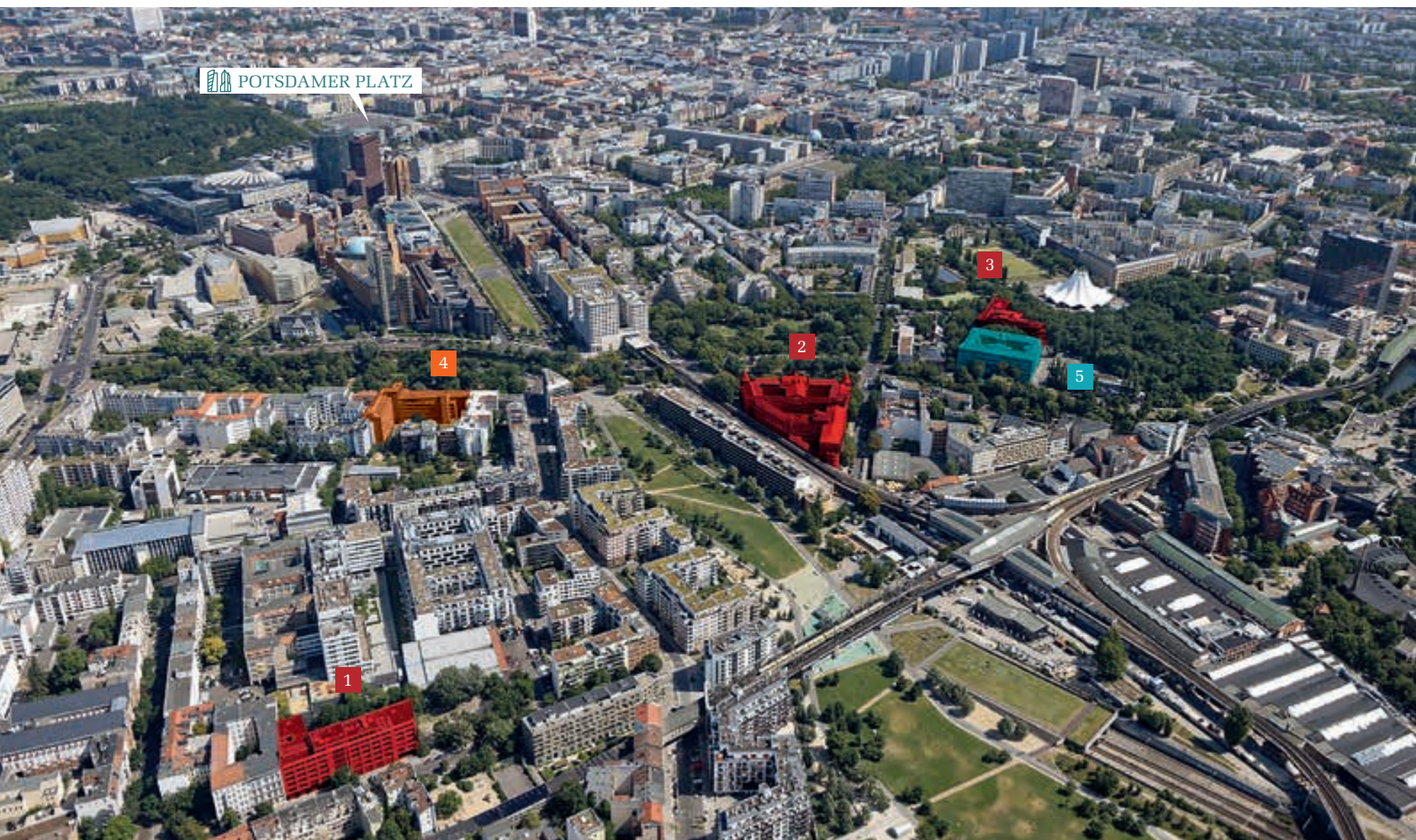
- 4 KARLSGÄRTEN**  
Büro / 2027

## PROJEKTE IN PLANUNG

- 5 SKYGREEN**  
Büro

(Nutzungsart / Jahr der Projekt-Fertigstellung oder des Ankaufs)

POTSDAMER PLATZ  
Berlin





---

# INHALT

---

2 VORWORT DES VORSTANDES

---

6 STRATEGIE

---

10

## KAPITAL- MÄRKTE

---

18

## CORPORATE GOVERNANCE

18 Bericht des Aufsichtsrats  
21 Vorstand  
22 Aufsichtsrat  
25 Corporate Governance Bericht

---

31

## KONZERN- LAGEBERICHT

32 Konzernstruktur  
33 Immobilienmärkte  
36 Immobilienvermögen  
39 Bestandsimmobilien  
42 Immobilienvermögen in Entwicklung  
44 Immobilienbewertung  
46 Finanzierungen  
50 Ergebnisse  
58 Ausblick  
60 EPRA Kennzahlen  
66 Nachtragsbericht  
66 Forschung und Entwicklung  
67 Risikobericht  
77 Informationen gemäß §243 A UGB  
80 Konsolidierter Bericht über Nachhaltigkeitsaspekte

---

109

## KONZERN- ABSCHLUSS

112 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
113 Konzern-Gesamtergebnisrechnung  
115 Konzernbilanz  
116 Konzern-Geldflussrechnung  
118 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung  
121 Anhang zum Konzernabschluss  
217 Erklärung des Vorstandes  
218 Bestätigungsvermerk  
224 Einzelabschluss  
228 Tabellen und Analysen  
232 Objektübersicht  
241 Disclaimer/Kontakt/Impressum

Umschlag vorne

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

AKTIENKENNZAHLEN

## VORWORT DES VORSTANDS



Keegan Viscius (CEO)



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,

wir haben bei der Umsetzung unserer strategischen Prioritäten zur Stärkung unseres Geschäfts und zur Wertschöpfung für unsere Aktionäre im Jahr 2025 weiterhin gute Fortschritte erzielt. In einem nach wie vor schwierigen Marktumfeld haben wir unsere Ausgaben auf operative Effizienz fokussiert, unsere Organisation und unser Portfolio weiter gestrafft, das Risiko in unserer Entwicklungspipeline reduziert und im Vermietungsgeschäft bedeutende Erfolge erzielt.

Das Ergebnis ist eine starke operative Leistung mit stabilen Erträgen trotz eines hohen Volumens an Bestandsverkäufen sowie ein fokussiertes, erstklassiges Büroportfolio, das heute besser aufgestellt ist als vor 12 Monaten. Gute Gesamtergebnisse führten zu einem Konzernergebnis von 184 Mio. € und einer Eigenkapitalrendite von 7,2%, was zu einem Total Accounting Return von 43% seit Ende 2018 beitrug.

#### **Höhere Auslastung und stabile Erträge trotz Immobilienverkäufen**

Dank eines proaktiven Asset Managements mit Teams vor Ort in unseren lokalen Märkten können wir schnell auf Mieteranforderungen und Marktentwicklungen reagieren. Dadurch konnten wir die Vermietungsquote steigern und stabile Erträge sichern, obwohl sich das Portfoliovolumen aufgrund von Verkäufen verringert hat:

- Verbesserung der Vermietungsquote von 93% auf 95% im Jahresvergleich.
- Abschluss von Vermietungen über ca. 190.100 m<sup>2</sup> zu Mieten ca. 2% über dem erwarteten Mietwert (ERV).
- Vermietung von ca. 36% des aktuellen Leerstands mit zukünftigen Mietstarts.

- Mieterlöse nur geringfügig um 3% auf 231 Mio. € reduziert trotz einer Reduktion des Bestandsportfolios um 24% im Jahresvergleich (nach Fläche).
- Reduzierung der nicht erstattungsfähigen Vermieterausgaben, Beibehaltung stabiler Nettomieteinnahmen in Höhe von 200 Mio. € trotz großvolumigen Verkaufs von Ertragsobjekten.
- Finanzziel mit einem FFO I von 118,5 Mio. € übertroffen.

#### **Verbesserte Portfolioqualität und Nachhaltigkeits-KPIs**

88% unseres Portfolios verfügen über ein Nachhaltigkeitszertifikat (DGNB, LEED, BREEAM, einschließlich Objekte im Zertifizierungsprozess), gegenüber 84% Ende 2024. Der Anteil der Objekte, die die Kriterien der EU-Taxonomie für einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels oder für die Vermeidung erheblicher Klimaschäden erfüllen (gemessen an der Energieeffizienzklasse), lag zum Berichtsstichtag bei 83%. Dank eines höheren Ökostromanteils im Gebäudebetrieb im Jahr 2025 sank die CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität unseres Portfolios (Scope 1, 2 und 3.13) im Vergleich zum Vorjahr um 29% und lag damit 76% unter dem CRREM-Benchmarkwert. Im September erhielten wir zum fünften Mal in Folge den EPRA Gold Award für vorbildliche Nachhaltigkeitsberichterstattung.

#### **Fortschritte bei der profitablen Entwicklungspipeline**

Unsere aktive Entwicklungspipeline in Berlin umfasst 63.000 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Projekte im Bau, die alle zu 100% vorvermietet sind:

- Upbeat, der neue Hauptsitz der Deutschen Kreditbank AG (DKB), soll planmäßig im zweiten Quartal 2026 fertiggestellt werden.
- Das Anna-Lindh-Haus setzt als energieeffiziente Holzhybridkonstruktion hohe Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und soll Anfang 2027 fertiggestellt sein.

–Start des „Manage-to-Green“-Sanierungsprojekts Karlsgärten nahe dem Berliner Potsdamer Platz Ende 2025, Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2027.

Diese profitable Entwicklungspipeline wird nach Fertigstellung voraussichtlich 28 Mio. € an annualisierten Mieterlösen im Betrieb und einen Immobilienwert von rund 650 Mio. € zum Bestandsportfolio beitragen.

Zwei weitere Büro-Neubauprojekte an erstklassigen Standorten im Zentrum Berlins befinden sich derzeit in der Vorbereitung: das Alexander-von-Humboldt-Haus neben dem Berliner Hauptbahnhof und Skygreen direkt neben unserem Bestandsgebäude Grasblau. Nach Fertigstellung werden diese Objekte unsere Präsenz im Prime-Bürosektor in unserem Kernmarkt Berlin weiter stärken.

#### **Großes Verkaufsvolumen profitabel abgeschlossen**

Unsere langfristige Investmentstrategie verfolgt einen klaren Fokus auf große, hochwertige Prime-Bürogebäude in erstklassigen innerstädtischen Lagen. Im Einklang mit dieser Strategie nutzen wir Marktliquidität, um nicht-strategische Objekte zu veräußern sowie zukünftige Gewinne zu realisieren, wo keine weitere Wertsteigerung mehr zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund streben wir den Verkauf von Objekten an, die hinsichtlich Assetklasse, Lage, Bauqualität, Alter oder Wertsteigerungspotenzial nicht zum Kerngeschäft gehören, und optimieren so kontinuierlich die Portfolioqualität. Im Jahr 2025 haben wir hierbei folgende Fortschritte erzielt:

- Abschluss des Verkaufs von 16 nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten (einschließlich eines Joint Ventures) mit einem Bruttoverkaufsvolumen von insgesamt ca. 539 Mio. € zu einem durchschnittlichen Aufschlag auf den Buchwert.
- Zu den Verkäufen gehörten unsere letzte Immobilie in Serbien (Marktaustritt), eine Hotelimmobilie in Berlin, zwei Parkhäuser sowie mehrere Grundstücke mit Wohn-, Logistik- oder Mischnutzung.
- Infolge dieser Verkäufe stieg der deutsche Anteil am Bestandsportfolio auf 73% und der Büroanteil auf 98%.
- Im Rahmen unserer Dekarbonisierungsstrategie haben wir unsere letzte Immobilie mit Ölheizung verkauft.
- Im ersten Quartal 2026 haben wir den Verkauf von zwei weiteren Immobilien mit einem Bruttoverkaufsvolumen von insgesamt ca. 130 Mio. € abgeschlossen.

Durch aktives Portfoliomanagement haben wir den Wert unseres Immobilienvermögens seit 2018 von 4,5 Mrd. € auf 4,7 Mrd. € gesteigert und gleichzeitig die zugrunde liegende Mietfläche von 1,4 Mio. m<sup>2</sup> auf rund 0,7 Mio. m<sup>2</sup> reduziert. Durch diese Verkäufe hat sich unser Portfolio in Bezug auf Qualität, Rentabilität, geografische Präsenz

und Sektor verbessert. Mit den Verkaufserlösen stehen uns mehrere Optionen zur Verfügung, darunter allgemeine Unternehmenszwecke, wertsteigernde Investitionen in unser Prime-Portfolio, die Rückzahlung von Schulden, der Rückkauf von Aktien, die Ausschüttung von Dividenden sowie externe Investitionen, sollten sich attraktive Gelegenheiten ergeben.

#### **Organisatorische Straffung**

Parallel zur Verbesserung der Portfolioqualität haben wir gute Fortschritte bei der weiteren Vereinfachung und Effizienzsteigerung unseres Geschäfts erzielt:

- Ausgliederung unserer Immobilienverwaltungs-Tochtergesellschaft DRG in Deutschland (an der CA Immo eine Minderheitsbeteiligung von 49% hielt), um die internen Kapazitäten auf wertschöpfende Aktivitäten entlang der Wertschöpfungskette zu konzentrieren.
- Reduzierte Komplexität und verbesserte Kostenstrukturen durch die Zusammenlegung von Funktionen und das Outsourcing von non-core Services, die zu besseren Konditionen eingekauft werden können.
- Reduzierte Verwaltungskosten sowie geringere externe Rechts- und Beratungshonorare.
- Reduziertes Engagement in Minderheitsbeteiligungen ohne Kontrollanteil und Joint Ventures.

Vor allem aufgrund der Reduzierung der Personalkosten sowie geringerer Rechts- und Beratungskosten konnten die indirekten Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um weitere 8% gesenkt werden.

#### **Weiterhin starke Bilanz und guter Zugang zu Fremdkapital**

Unsere Bilanz bleibt solide, mit einer Eigenkapitalquote von 47,1%, einem Netto-LTV von 34,5% und einer angemessenen Liquiditätsposition, die das ganze Jahr über aufrechterhalten wurde. Ende 2025 haben wir unsere nachhaltigkeitsorientierte revolvierende Kreditlinie in Höhe von 150 Mio. € für mindestens weitere drei Jahre refinanziert und damit langfristige positive Effekte erzielt, indem wir anstehende Fälligkeiten frühzeitig steuern und eine starke und diversifizierte Kapitalstruktur aufrechterhalten können.

#### **Rückführung von überschüssigem Kapital an Aktionäre**

Eine unserer wichtigsten Unternehmensprioritäten neben der Fokussierung auf Rentabilität und der Vereinfachung des Geschäfts ist die Kapitalrückführung an die Aktionäre. Seit 2018 haben wir durch eine Kombination aus Dividenden und Aktienrückkäufen rund 1,5 Mrd. € an Kapital an die Aktionäre zurückgeführt, was zu einem

Total Accounting Return von 43% seit Ende 2018 beigetragen hat und damit den EPRA-Benchmark sowie einen gleichgewichteten Index von Wettbewerbern übertroffen hat. Trotz dieser Kapitalrückführung ist unser Geschäft heute (gemessen am Portfoliowert) größer und resilienter als 2018, was den Wert widerspiegelt, den wir durch unsere Geschäftstätigkeit geschaffen haben.

Zwischen September und Dezember 2025 haben wir im Rahmen eines Aktienrückkaufs am Markt ca. 2,0 Mio. Aktien erworben, was ca. 2,00% des Aktienkapitals entspricht. Insgesamt wurden 48,1 Mio. € investiert, um Aktien mit einem durchschnittlichen Abschlag von 12% auf den IFRS-NAV pro Aktie zu erwerben, während wir im Jahr 2025 Liegenschaften mit einem durchschnittlichen Aufschlag von 4% auf den Buchwert verkauft haben.

Auf der Grundlage unserer starken operativen Leistung, ausreichenden Liquiditätslage, der stabilen Bilanz und des erfolgreich laufenden Verkaufsprogramms werden wir der Hauptversammlung am 6. Mai 2026 eine Dividende in Höhe von 0,90 Euro je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

#### **Veränderungen im Aufsichtsrat**

Der Mehrheitsaktionär der CA Immobilien Anlagen AG, SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., hat unter Ausübung seiner mit den gehaltenen Namensaktien verbundenen Delegationsrechte Barry Sternlicht in den Aufsichtsrat berufen. Herr Sternlicht, Vorsitzender und CEO der Starwood Capital Group, tritt die Nachfolge von David Smith an, der aus seinem Mandat abberufen wurde.

---

### **STRATEGISCHE PRIORITÄTEN**

Wir streben einen proaktiven und disziplinierten Ansatz bei unseren Aktivitäten als Investor, Manager und Entwickler moderner Prime-Büroimmobilien an. Angesichts der sich ständig verändernden Marktbedingungen werden wir uns weiterhin darauf konzentrieren, unsere Wettbewerbsfähigkeit und Widerstandsfähigkeit zu stärken. Zu diesem Zweck räumen wir den folgenden strategischen Zielen weiterhin Priorität ein:

#### **Fokus auf Rentabilität**

- Steigerung der Performance durch erstklassige Portfolioqualität und geringere Verwässerung durch renditeschwache Vermögenswerte.
- Leerstand reduzieren und Mietsteigerungen nutzen.
- Operative Effizienz und verbesserte Margen durch Prozessoptimierung und strukturelle Kosteneinsparungen.

#### **Beschleunigte Veräußerung von non-core Objekten**

- Erhöhung der kritischen Masse und der Skaleneffekte in den strategischen Kernmärkten Berlin und München.
- Veräußerung von Objekten, die hinsichtlich Lage, Ausstattung, Technologie, Zertifizierung, Nachhaltigkeit und Ertragspotenzial nicht den Mindestqualitätsanforderungen entsprechen.
- Mögliche weitere Marktaustritte im Zuge der kontinuierlichen Portfoliooptimierung.

#### **Wertsteigernde Reinvestitionen und organisches Wachstum**

- Organisches Wachstum durch profitable Projektentwicklung.
- Ausgleich sinkender Erlöse aus Verkäufen durch profitable Erträge aus der Projektentwicklung.

#### **Fortgesetzte Vereinfachung der operativen Plattform**

- Fortgesetzte Auslagerung von nicht wertschöpfenden Aktivitäten.
- Strukturelle Konsolidierung bei schrumpfender geografischer Präsenz.

#### **Aufrechterhaltung einer soliden Bilanz und guter Finanzkennzahlen**

- Kontinuierliche Optimierung der Kapitalstruktur, frühzeitige Vorbereitung auf anstehende Fälligkeiten.
- Aufrechterhaltung eines Brutto-LTV von  $\leq 50\%$  und einer Finanzpolitik auf Investment-Grade-Niveau.

#### **Rückführung von überschüssigem Kapital an die Aktionäre**

- Ausschüttung der Erlöse aus Verkäufen von Nicht-Kerngeschäft über Dividenden.
- Aktienrückkaufprogramm.

#### **Ausgewählte externe Investitionen**

- Aufrechterhaltung einer kritischen Masse, Portfolioausbau in Schlüsselmärkten (Berlin, München) durch ausgewählte externe Investitionen.
- Fokus auf Entwicklungs- und Sanierungsvorhaben mit höherer Wertschöpfung.

---

### **AUSBLICK 2026**

#### **Marktumfeld**

Die jüngste militärische Eskalation im Nahen Osten, insbesondere die angespannten Entwicklungen rund um den Iran und mögliche Einschränkungen bei Öl- und Gaslieferungen durch die Straße von Hormus, hat zu deutlich höheren Energiepreisen und volatilen Reaktionen an den Kapitalmärkten geführt. Die unmittelbaren Auswirkungen auf CA Immo sind begrenzt; potenzielle indirekte

Effekte – etwa auf das Wirtschaftswachstum, die Inflationsraten und die Finanzierungskosten – lassen sich jedoch aufgrund der unsicheren kurz-, mittel- und langfristigen Aussichten derzeit nicht abschätzen.

Infolge dieser Ereignisse ist der Marktausblick für 2026 nicht nur für die Weltwirtschaft, sondern auch für die europäischen Immobilienmärkte von hoher Unsicherheit geprägt. Vor diesem Hintergrund konzentrieren wir uns darauf, den Konjunkturzyklus zu meistern und potenzielle externe Schocks so effektiv wie möglich abzufedern, indem wir uns weiterhin auf unsere strategischen Prioritäten fokussieren und unsere umsichtige Risikopolitik beibehalten.

Die vorausschauende Portfoliooptimierung und strenges Kostenmanagement der letzten Jahre haben die Portfolioqualität und die Effizienz unserer Plattform deutlich verbessert. Dies verschafft uns eine stabile Grundlage und gute Aussichten für weitere Wertschöpfung in den kommenden Jahren. Angesichts des unsicheren Marktumfelds wird unser Fokus im Jahr 2026 mehr denn je auf der weiteren Stärkung der Qualität, Stabilität und Widerstandsfähigkeit unseres Geschäfts liegen.

#### **Wichtige Werttreiber**

Wir wollen unser Geschäft trotz des herausfordernden und unsicheren Marktumfelds möglichst leistungsstark positionieren, und setzen auf eine Reihe von Werttreibern, um künftige Renditen für die Aktionäre zu erzielen:

- Leerstandsvermietung: Da ca. 36% des derzeitigen Leerstands bereits mit zukünftigen Mietstarts vermietet sind, erwarten wir im Laufe des Jahres einen weiteren positiven Effekt auf unsere Gesamtvermietungsquote.

- Reversionspotenzial: Starkes Potenzial von 15% in Deutschland, das zusätzliche Mieterlöse in Höhe von 19 Mio. € generieren wird.
- Organisches Wachstum durch unsere drei im Bau befindlichen Projekte und weitere Projekte in Planung.
- Weitere Umsetzung des Kapitalrotationsprogramms: Im 1. Quartal 2026 wurden Verkäufe mit einem Transaktionsvolumen von ca. 130 Mio. € abgeschlossen, weitere Transaktionen befinden sich derzeit in Verhandlung.
- Ausgewählte Akquisitionen: genaue Beobachtung von Marktchancen, insbesondere von Projekten in Berlin und München mit Wertsteigerungs- oder Sanierungspotenzial, jedoch nicht um jeden Preis.
- Start eines weiteren Aktienrückkaufprogramms für bis zu 2,74% des aktuellen Aktienkapitals im Januar 2026, um den Wertzuwachs für Aktionäre weiter voranzutreiben.

Wir sind davon überzeugt, dass wir durch unseren pragmatischen und agilen Ansatz und die Fokussierung auf unsere strategischen Prioritäten die Fundamentaldaten und die Performance unseres Portfolios weiter verbessern, Organisationskosten, Komplexität und Haftungsrisiken gegenüber Dritten reduzieren sowie die Voraussetzungen schaffen können, um weiterhin Wert für alle Stakeholder zu generieren.

Abschließend möchten wir allen engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der CA Immo für ihren Einsatz und ihren Beitrag danken. Unser Dank gilt auch unseren Aktionären und anderen Stakeholdern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung, die sie uns als Verwalter ihres Kapitals entgegenbringen.

Wien, 26. März 2026

Der Vorstand



Keegan Viscius  
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer  
(CFO)

## STRATEGIE

CA Immo hat sich in mehr als drei Jahrzehnten stetiger Entwicklung eine starke Marktposition in ihren Märkten aufgebaut. Als Investor, Manager und Entwickler hochwertiger Büroimmobilien prägen wir das Stadtbild unserer Märkte und schaffen Orte, an denen Menschen gerne arbeiten. Durch unseren strategischen Fokus, unsere hohe operative Leistungsfähigkeit mit erfahrenen Teams vor Ort, unsere starke Bilanz und unser ganzheitliches Engagement für Nachhaltigkeit stellen wir höchste Qualität im Bürobereich sicher und stärken die langfristige Wettbewerbsfähigkeit von CA Immo. Unser hochwertiges Bestandsportfolio – in Kombination mit Grundstücksreserven in zentralen, innerstädtischen Lagen und ausgewiesener Entwicklungskompetenz – bietet eine erstklassige Kapital- und Ertragsbasis für nachhaltige Renditen.

Wir werden uns weiterhin darauf konzentrieren, unsere Wettbewerbsfähigkeit und Resilienz zu sichern und zu steigern, indem wir die folgenden strategischen Prioritäten verfolgen: 1) Fokus auf Profitabilität, 2) Beschleunigung der Veräußerung von nicht-strategischen Immobilien, 3) Vereinfachung des Geschäftsmodells, 4) Aufrechterhaltung der Bilanz, 5) wertsteigernde Reinvestitionen, 6) selektive externe Investitionen und 7) Kapitalrückfluss an die Aktionäre.

---

### UNTERNEHMENSPROFIL UND GESCHÄFTSMODELL

Die Kernkompetenz von CA Immo liegt in der Bewirtschaftung und Entwicklung moderner Büroimmobilien in attraktiven, urbanen Lagen in europäischen Märkten. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtet und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und rechtliche Aspekte. Dies geht Hand in Hand mit dem Bestreben, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen unserer Stakeholder in einem verantwortungsvollen Gleichgewicht gerecht zu werden und gleichzeitig die Aktionärsrendite zu steigern.

Die Wertschöpfung für die Stakeholder von CA Immo basiert auf einem Drei-Säulen-Geschäftsmodell, das die Entwicklung, Sanierung und aktives Management hochwertiger Büroimmobilien bis hin zum gezielten Verkauf von Immobilien, deren Wertpotenzial vollständig ausgeschöpft wurde, umfasst.

---

### STRATEGISCHER FOKUS ZUR SICHERUNG VON WETTBEWERBSFÄHIGKEIT UND RESILIENZ

Der strategische Fokus von CA Immo liegt auf der Sicherung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit und Resilienz, die im Wesentlichen auf den folgenden Säulen beruht:

- Grundsätzlich ist CA Immo Investor, Manager und Entwickler von hochqualitativen Büroimmobilien.
- Wir glauben an die integrierte interne Wertschöpfungskette von Aktivitäten, die von Investment- und dem Asset-Management bis hin zur Planung und Entwicklung reichen und es uns ermöglichen werden,
  1. Skaleneffekte zu erzielen,
  2. unseren Stakeholdern optimale Dienstleistungen zu bieten und
  3. Wertschöpfungsmöglichkeiten über den gesamten Immobilienzyklus hinweg zu erschließen.
- Wir glauben an den anhaltenden langfristigen Trend der Urbanisierung. Unser Portfolio befindet sich an erstklassigen Standorten in wichtigen europäischen Städten, die
  1. als Wegbereiter für Innovationen fungieren,
  2. Talentcluster bündeln,
  3. die meiste Liquidität und Nachfrage anziehen, und
  4. von überdurchschnittlichen Wachstumsraten profitieren.

– Unser Schwerpunkt liegt darauf, als Spezialist für Büroimmobilien in einem einzigen Sektor und mehreren Städten zu agieren, wo wir attraktive risikobereinigte Renditen aus Investmentaktivitäten erzielen können, wobei wir uns auf Core-/Core+ bis hin zu opportunistischen Risikoprofilen konzentrieren.

---

### ERSTKLASSIGES BESTANDSPORTFOLIO

Ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells von CA Immo zielt darauf ab, stabile und nachhaltige Mieteinnahmen aus einem erstklassigen Mieterpool mit hoher Bonität zu generieren. Unser ertragsorientiertes Portfolio konzentriert sich auf moderne Büroimmobilien mit hohem technologischem Standard in zentralen Lagen mit hervorragender Anbindung. Zu diesem umfassenden Qualitätsanspruch gehört es, nachhaltige und energieeffiziente Gebäude im Portfolio zu halten und diese möglichst ressourcenschonend zu betreiben. Zum Stichtag machten Bürogebäude rund 98% des gesamten Immobilienportfolios aus.

Andere Nutzungsarten dienen der Verwertung oder Optimierung der eigentlichen strategischen Immobilien und haben nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtportfolio.

Unser Ziel für unsere Gebäude ist es, unseren Mietern das beste Produkt, den besten Service und die größtmögliche Flexibilität zu bieten. Die besondere Synergie aus der Erfahrung als Entwickler nachhaltiger Gebäude und der Verwaltung eines internationalen Portfolios von Bürogebäuden der Klasse A in attraktiven Metropolen macht uns zum idealen Partner für Blue-Chip-Unternehmen. Wir nutzen und entwickeln diese Stärken kontinuierlich weiter, um unsere starke Marktposition langfristig auszubauen.

CA Immo konzentriert sich daher auf Märkte mit starker Wirtschaft, die Talente bündeln, Innovationen ermöglichen, Liquidität anziehen und ein überdurchschnittliches Wachstum bieten. Neben etablierten Stadtzentren expandiert CA Immo auch in aufstrebende Teilmärkte mit Mietern aus verschiedenen Branchen, um Synergien innerhalb des Portfolios und Wettbewerbsvorteile zu schaffen. Der Fokus auf erstklassige Bürogebäude in attraktiven Lagen strategisch ausgewählter Städte soll CA Immo einen langfristigen Wettbewerbsvorteil sichern und in einem unter anderem von hybriden Arbeitsformen geprägten Markt eine kontinuierliche Nachfrage sowohl von Mietern als auch Investoren generieren. Der Portfolioanteil der beiden wichtigsten Märkte Berlin und München (aktuell rund 56% des gesamten Portfolios) soll mittelfristig weiter steigen.

Lokale Teams vor Ort in allen Märkten ermöglichen es uns, unseren Mietern erstklassige Dienstleistungen anzubieten, enge Beziehungen zu wichtigen Marktteilnehmern zu pflegen und durch hohe Vermietungsquoten und die Realisierung von Mietwachstumspotenzialen einen stabilen Cashflow zu generieren. Eine kritische Portfoliogröße in den jeweiligen Teilmärkten gewährleistet die Nutzung von Synergien und Skaleneffekten für eine effiziente Verwaltung unseres Immobilienportfolios.

## WERTSCHAFFENDE KAPITALROTATION

Durch aktives Portfoliomanagement mit kontinuierlichen Investitionen und dem disziplinierten Verkauf von Immobilien mit begrenztem Wertschöpfungspotenzial sollen Qualität, Nachhaltigkeit und Attraktivität des Portfolios langfristig erhalten und verbessert werden. Eine strategische Bestandsimmobilie sollte nicht nur für unsere Mieter in Bezug auf Lage und Ausstattung attraktiv sein, sondern auch in sozialer und nachhaltiger Hinsicht im Einklang mit der Umwelt stehen und somit langfristig eine starke Marktposition einnehmen.

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurden im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms Bruttoverkaufserlöse von insgesamt rund 4,1 Mrd. € (100%, Anteil CA Immo 3,1 Mrd. €) erzielt. Der Großteil dieser Transaktionen wurde zu Preisen abgeschlossen, die über den Buchwerten der verkauften Immobilien lagen.

Unser Kapitalrotationsprogramm hat auch im Jahr 2025 weiterhin positive Ergebnisse erzielt. Nach dem Abschluss von sieben Verkäufen im ersten Halbjahr haben wir in der zweiten Jahreshälfte weitere neun Transaktionen erfolgreich abgeschlossen. Die Veräußerungsaktivitäten umfassten Verkäufe in allen Märkten, wobei es sich bei den Transaktionen in Zentral- und Osteuropa ausschließlich um Bestandsimmobilien (vorwiegend Büroimmobilien) handelte, während Deutschland der Haupttreiber für Grundstücksverkäufe war, die sich auf den Raum München konzentrierten.

Insgesamt haben wir ein Bruttoverkaufsvolumen von 539 Mio. € zu einer durchschnittlichen Prämie auf den Buchwert erzielt, was die Qualität und Fokussierung unseres Portfolios weiter verbessern wird. Bei den verkauften Immobilien handelte es sich um nicht zum Kerngeschäft gehörende Immobilien in Bezug auf Anlageklasse, Standort, Gebäudequalität, Alter oder Wertschöpfungspotenzial.

Im November 2025 hat CA Immo beschlossen, eine Absichtserklärung (Letter of Intent, LOI) mit einem potenziellen Käufer abzuschließen, um eine exklusive Due Dilligence und Verhandlungen mit dem Ziel eines möglichen Verkaufs des verbliebenen Portfolios in Tschechien durchzuführen. Eine Reihe weiterer Immobilien werden aus den oben genannten Gründen in allen Märkten als nicht-strategisch eingestuft. Die vollständige Umsetzung dieses Programms wird zu einer weiteren Reduzierung des Vermögensanteils außerhalb der wichtigsten Märkte Berlin und München führen, wobei auch weitere Marktaustritte möglich sind.

Die Verkaufserlöse aus nicht-strategischen Veräußerungen werden in Bereiche wie die wertsteigernde Fortführung unserer erstklassigen Entwicklungspipeline in Deutschland, die Revitalisierung bestehender Gebäude, selektive Immobilienakquisitionen sowie die Bilanzoptimierung reinvestiert. Überschüssiges Kapital wird an die Aktionäre zurückgegeben.

### IMMOBILIENENTWICKLUNG ALS ORGANISCHER WACHSTUMSHEBEL

Eine wichtige organische Ertragsquelle für CA Immo ist die Entwicklung moderner, energieeffizienter Prime-Immobilien in unseren strategischen Märkten. Die Experten von CA Immo decken die gesamte Wertschöpfungskette ab: Von der Vorbereitung des Grundstücks, der Beteiligung am Masterplan und der Schaffung von Baurecht über die Umsetzung der umliegenden Infrastruktur bis hin zum Bau und Betrieb neuer Gebäude. CA Immo ist als Projektentwickler erfolgreich und hat in den letzten fünfzehn Jahren Bauprojekte mit einem Brutto-Entwicklungsvolumen von mehr als 3,5 Mrd. € abgeschlossen und dabei über den gesamten Entwicklungsprozess hinweg Werte geschaffen. Der Großteil dieser Entwicklungen wurde in Deutschland realisiert und in das eigene Portfolio der Gruppe integriert, der Rest wurde verkauft.

Im Jahr 2025 konnten wir unsere Entwicklungspipeline mit dem Baubeginn des Anna-Lindh-Hauses in der Eurocapacity Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 118 Mio. €, geplante Fertigstellung im ersten Quartal 2027) erweitern. Im ersten Quartal 2026 haben wir zwei große langfristige Mietverträge unterzeichnet, wodurch die Vorvermietung der Büroflächen mehr als ein Jahr vor Fertigstellung auf 100% gestiegen ist.

Darüber hinaus hat CA Immo für das Berliner Bürogebäude Karlsgärten unweit des Potsdamer Platzes einen Exklusivmietvertrag über das gesamte Gebäude mit einer Fläche von rund 11.500 m<sup>2</sup> mit einem großen börsennotierten Unternehmen im vierten Quartal 2025 abgeschlossen. Mit dem Abschluss des Mietvertrags hat CA Immo auch beschlossen, das bestehende Gebäude Am Karlsbad 11 umfassend zu modernisieren und zu erweitern und rund 45 Mio. € in die geplanten Maßnahmen zu investieren.

Das seit 2021 im Bau befindliche Entwicklungsprojekt Upbeat in Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund

348 Mio. €) ist zu 100% vorvermietet und wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2026 fertiggestellt.

### SELEKTIVE IMMOBILIENAKQUISITIONEN ALS OPPORTUNISTISCHE ERGÄNZUNG

Während unser Fokus auf organischem Wachstum liegt, ist der opportunistische Kauf von Immobilien mit Entwicklungspotenzial eine zusätzliche Quelle zur Wertschöpfung in unseren strategischen Märkten. Wir beobachten daher ständig den Markt nach ausgewählten Akquisitionsmöglichkeiten für wertsteigernde Entwicklungs- und Sanierungsprojekte sowie nach hochwertigen, Ertrag bringenden Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial.

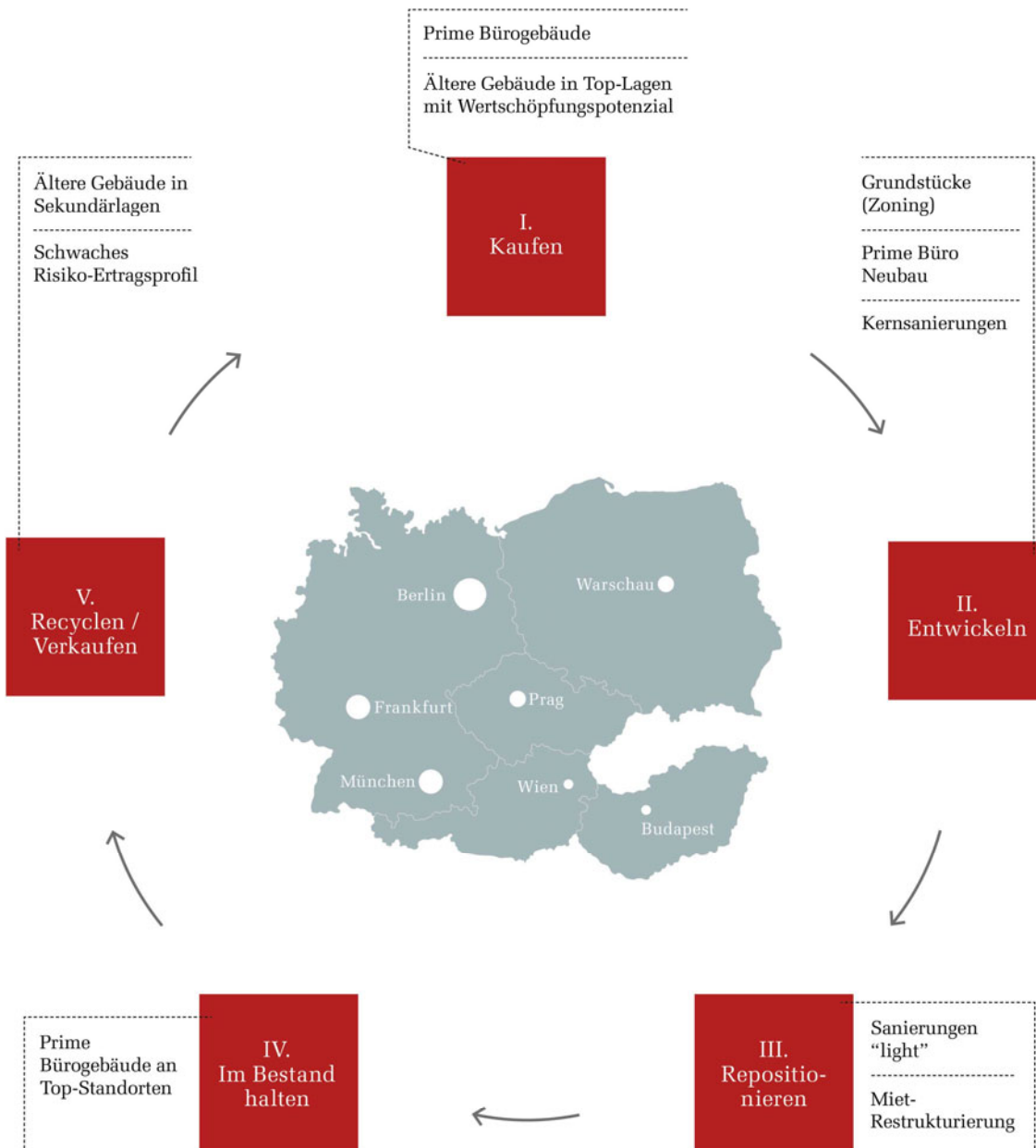
### STARKE BILANZSTRUKTUR, AUSREICHENDE LIQUIDITÄT

Die Finanzierungsstrategie der CA Immo basiert auf einem ausgewogenen Mix aus besicherten und unbesicherten Finanzierungsinstrumenten mit dem Ziel, die Finanzierungskosten und das Zinsänderungsrisiko zu minimieren und gleichzeitig die durchschnittliche Laufzeit und Flexibilität zu maximieren. Das Investment Grade Rating von CA Immo (derzeit Baa3 mit stabilem Ausblick von Moody's) spiegelt die starke Kapitalstruktur, die nachhaltige Rentabilität und die Finanzdisziplin sowie das hochwertige Immobilienportfolio wider.

### KAPITALRÜCKFÜHRUNG AN AKTIONÄRE

Neben Investitionen in organisches Wachstum und externe Akquisitionen haben wir seit Ende 2018 rund 1,5 Mrd. € (ca. 15,06 € pro Aktie) an die Aktionäre zurückgeführt. Dies drückt sich in einer Gesamaktionärsrendite (Total Shareholder Return, TSR) von 30% und einem Total Accounting Return (TAR) von 43% bis zum Jahresende 2025 aus, die damit sowohl die nächstgelegene Vergleichsgruppe als auch den wichtigsten Branchenbenchmarkindex deutlich übertreffen.

CA IMMO-GESCHÄFTSMODELL



Immobilienvermögen

○ < 100–299 Mio. €   ○ 300–599 Mio. €   ○ 600–999 Mio. €   ○ > 1.000 Mio. €

### WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Der Internationale Währungsfonds (IWF) erwartet für die Jahre 2026 und 2027 ein Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,3% bzw. 3,2%. Damit bleibt das globale Wachstum unter dem langfristigen Durchschnitt der Jahre vor der COVID-19-Pandemie. Die Weltwirtschaft zeigt sich insgesamt widerstandsfähig, wird jedoch weiterhin von gegenläufigen Kräften geprägt. Belastende Faktoren wie erhöhte handelspolitische Unsicherheiten und strukturelle Wachstumshemmnisse werden teilweise durch unterstützende Impulse aus technologiegetriebenen Investitionen, insbesondere im Bereich der künstlichen Intelligenz, sowie durch überwiegend noch günstige Finanzierungsbedingungen kompensiert. Regional ergibt sich ein heterogenes Bild: In den USA bleibt das Wachstum vergleichsweise robust, getragen von fiskalischen Impulsen und Investitionen, während der Euroraum nur moderates Wachstum verzeichnet. In China setzt sich die konjunkturelle Abschwächung fort, da strukturelle Herausforderungen, insbesondere im Immobiliensektor, sowie eine gedämpfte Binnennachfrage das Wachstum begrenzen. In den Schwellen- und Entwicklungsländern bleibt die wirtschaftliche Dynamik insgesamt stabil, wenngleich sie weiterhin durch externe Finanzierungsbedingungen, geopolitische Risiken und strukturelle Faktoren beeinträchtigt wird.

Die globale Inflation ist weiter rückläufig, verbleibt jedoch über dem Vorkrisenniveau. Der IWF rechnet mit einem Rückgang der weltweiten Verbraucherpreisinflation auf rund 3,8% im Jahr 2026 und 3,4% im Jahr 2027. In den entwickelten Volkswirtschaften nähert sich die Inflation zunehmend den Zielwerten der Zentralbanken, während der Disinflationprozess in den Schwellen- und Entwicklungsländern langsamer verläuft. Die Geldpolitik der großen Zentralbanken befindet sich in einer Übergangsphase: Während in einzelnen Volkswirtschaften bereits Zinssenkungen erfolgt sind oder erwartet werden, bleibt der geldpolitische Kurs insgesamt vorsichtig und datenabhängig. Unterschiede im Inflationsverlauf, in den Konjunkturaussichten sowie in den fiskalischen Rahmenbedingungen führen zu einer zunehmenden Divergenz der geldpolitischen Strategien zwischen den Regionen.

Der IWF weist auf weiterhin überwiegend abwärtsgerichtete Risiken für die Weltwirtschaft hin. Kurzfristig stellen geopolitische Spannungen, insbesondere mit Blick auf internationale Handelsbeziehungen, Energiepreise und Lieferketten, ein zentrales Risiko dar. Zudem könnten hohe öffentliche und private Verschuldungs-

stände in einem Umfeld erhöhter Zinsen die Finanzstabilität beeinträchtigen. Politische Unsicherheiten, unter anderem im Zusammenhang mit Wahlen in wichtigen Volkswirtschaften, könnten die wirtschaftspolitische Planbarkeit weiter einschränken. Mittelfristig bleiben schwache Produktivitätszuwächse, demografische Veränderungen sowie der Anpassungsdruck durch den Klimawandel zentrale Herausforderungen für das globale Wachstum.

Der Regional Economic Outlook: Europe des IWF vom Oktober 2025 zeigt, dass sich Europa nach den jüngsten Krisen zwar stabilisiert hat, die wirtschaftliche Erholung jedoch an Dynamik verliert. Das Wachstum konvergiert zunehmend zu einem niedrigen mittelfristigen Trend, der deutlich unter dem Vorkrisenniveau liegt. Belastend wirken unter anderem erhöhte handelspolitische Unsicherheiten, eine Aufwertung des Euro sowie strukturelle Wachstumshemmnisse. Temporäre Wachstumsimpulse durch vorgezogene Exporte und staatliche Ausgaben laufen aus, während private Investitionen und Konsum trotz steigender Realeinkommen durch Unsicherheit und hohe Sparquoten gedämpft bleiben.

Die Inflation im Euroraum hat sich dem Zielwert angenähert, wobei insbesondere die Dienstleistungsinflation weiterhin erhöhte Persistenz zeigt. In den Ländern Mittel-, Ost- und Südosteuropas verläuft der Inflationsrückgang uneinheitlich und langsamer, was in einzelnen Volkswirtschaften eine weiterhin restriktive Geldpolitik erfordert. Die Zentralbanken stehen vor der Herausforderung, Preisstabilität zu sichern und gleichzeitig auf konjunkturelle Abschwächungstendenzen angemessen zu reagieren. Fiskalpolitisch sehen sich viele europäische Staaten angesichts hoher Schuldenstände und steigender Ausgabenbedarfe, etwa für Verteidigung, Infrastruktur und demografisch bedingte Ausgaben, mit zunehmendem Konsolidierungsdruck konfrontiert. Die Weiterentwicklung der europäischen Fiskalregeln zielt darauf ab, die Tragfähigkeit der öffentlichen Finanzen zu stärken, ohne die wirtschaftliche Erholung zu gefährden.

Neben den konjunkturellen Herausforderungen bestehen in Europa ausgeprägte strukturelle Schwächen. Das Produktivitätswachstum bleibt gering, insbesondere aufgrund fragmentierter Kapitalmärkte, begrenzter Arbeitskräftemobilität und unvollständig integrierter Binnenmärkte. Der demografische Wandel und der zunehmende Fachkräftemangel verschärfen die Wachstumsperspektiven zusätzlich. Der IWF betont, dass eine Vertiefung des

europäischen Binnenmarkts, Fortschritte bei Strukturformen sowie eine Stärkung von Investitionen und Innovationsfähigkeit entscheidend sind, um das langfristige Wachstumspotenzial Europas zu erhöhen.

Die wirtschaftliche Entwicklung Europas bleibt damit weiterhin anfällig für externe Schocks. Eine erneute Eskalation geopolitischer Konflikte, zusätzliche handelspolitische Spannungen oder Verzögerungen bei notwendigen Struktur- und Fiskalreformen könnten die Wachstumsaussichten weiter beeinträchtigen und die wirtschaftliche Unsicherheit erhöhen.

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2025 sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,3% gestiegen. Dies geht aus einer Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Im dritten Quartal 2025 war das BIP im Euroraum um 0,3% und in der EU um 0,4% gestiegen. Nach einer Schätzung der Jahreswachstumsrate für 2025, auf Grundlage von saison- und kalenderbereinigten Quartalsdaten, ist das BIP im Euroraum um 1,5% und in der EU um 1,6% gestiegen.

Im Dezember 2025 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,2%, ein Rückgang gegenüber 6,3% im November 2025 sowie gegenüber Dezember 2024. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Dezember 2025 bei 5,9%, unverändert gegenüber November 2025 und Dezember 2024.

Die jährliche Inflationsrate im Euroraum lag im Dezember 2025 bei 1,9%, gegenüber 2,1% im November. Ein Jahr zuvor hatte sie 2,4% betragen. Die jährliche Inflationsrate in der Europäischen Union lag im Dezember 2025 bei 2,3%, gegenüber 2,4% im November. Ein Jahr zuvor hatte sie 2,7% betragen. Im Dezember 2025 kam der höchste Beitrag zur jährlichen Inflation im Euroraum von „Dienstleistungen“ (+1,54 Prozentpunkte, Pp.), gefolgt von „Lebensmitteln, Alkohol und Tabak“ (+0,49 Pp.), „Industriegütern ohne Energie“ (+0,09 Pp.) sowie „Energie“ (-0,18 Pp.).

Am Ende des dritten Quartals 2025 lag der Bruttoschuldenstand des Staatssektors im Verhältnis zum BIP im Euroraum (ER20) bei 88,5%, ein Anstieg im Vergleich zu 88,2% am Ende des zweiten Quartals 2025. In der EU stieg die Quote ebenfalls von 81,9% auf 82,1%. Im Vergleich zum dritten Quartal 2024 erhöhte sich der öffentli-

che Schuldenstand im Verhältnis zum BIP sowohl im Euroraum (von 87,7% auf 88,5%) als auch in der EU (von 81,3% auf 82,1%).

Das saisonbereinigte öffentliche Defizit (Finanzierungssaldo des Staatssektors) im Verhältnis zum BIP belief sich im dritten Quartal 2025 im Euroraum (ER20) und in der EU auf 3,2%. Im dritten Quartal 2025 wurde im Vergleich zum zweiten Quartal 2025 ein Anstieg der Defizite (gemessen am BIP) im Euroraum und in der EU verzeichnet. Im Euroraum stieg das Defizit (gemessen am BIP) im Vergleich zu 2,8% im zweiten Quartal 2025, während das Defizit (gemessen am BIP) in der EU im Vergleich zu 2,9% im Vorquartal stieg.

Im Berichtsjahr hat der EZB-Rat seine geldpolitische Ausrichtung fortlaufend an der Entwicklung der Preisstabilität ausgerichtet. Nach einer Reihe von Zinssenkungen im ersten Halbjahr 2025, durch die der Zinssatz für die Einlagefazilität auf 2,00%, der Hauptrefinanzierungssatz auf 2,15% und der Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität auf 2,40% festgesetzt wurde mit Wirkung ab dem 11. Juni 2025, hat der EZB-Rat in den folgenden Sitzungen keine weiteren Änderungen der drei Leitzinsen beschlossen. Die Zinsniveaus blieben in den Sitzungen im Oktober und im Dezember 2025 unverändert, wobei die Inflationslage im Euroraum weiterhin nahe dem mittelfristigen Zielwert von 2% eingeschätzt wurde. Die geldpolitische Entscheidungspraxis des EZB-Rates bleibt daten- und ergebnisabhängig, wobei die Beurteilung der Inflationsaussichten und der Risiken im Mittelpunkt der geldpolitischen Abwägung steht.

Die fortbestehende Stabilität der Leitzinsen spiegelt die Einschätzung des EZB-Rates wider, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht um den Zielwert von 2% stabilisieren dürfte und ein weiterer Zinsschritt derzeit nicht angezeigt ist. In den geldpolitischen Erklärungen betont der EZB-Rat, dass die Festlegung des angemessenen geldpolitischen Kurses von den nächsten eingehenden Wirtschafts- und Preisentwicklungen abhängt und von Sitzung zu Sitzung zu treffen ist. Eine feste Vorgabe für einen zukünftigen Zinspfad wird nicht formuliert.

Die jüngsten Daten zur Inflation und zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Euroraum deuten auf anhaltende Preisstabilitätsfortschritte hin, während gleichzeitig die wirtschaftliche Aktivität und der Arbeitsmarkt robust bleiben. Die realwirtschaftlichen Fundamentaldaten sowie solide Bilanzen des privaten Sektors tragen zur

Stabilität des wirtschaftlichen Umfelds bei. Diese Rahmenbedingungen wirken stabilisierend auf die geldpolitische Gesamtschätzung, wobei der EZB-Rat die geldpolitische Transmission und potenzielle Risiken weiterhin sorgfältig beobachtet.

Der EZB-Rat bekräftigt seine Entschlossenheit, die Preisstabilität im Einklang mit dem mittelfristigen Inflationsziel von 2% zu sichern. Dies schließt die Bereitschaft ein, alle geldpolitischen Instrumente im Rahmen seines Mandats anzupassen, sofern dies für die Erreichung des Inflationsziels erforderlich erscheint. Die geldpolitische Haltung bleibt daher flexibel und an die Datenlage gebunden, um auf Entwicklungen in der Realwirtschaft, auf Finanzmärkten und bei den zugrunde liegenden Inflations Tendenzen angemessen reagieren zu können.

In den geldpolitischen Erklärungen wurde ebenfalls auf externe Risiken hingewiesen, die die Konjunktur und die Preisentwicklung im Euroraum beeinflussen könnten, darunter anhaltende geopolitische Spannungen und Unsicherheiten im internationalen Handelspolitikumfeld. Diese Risiken können sowohl dämpfend auf das Wachstum als auch auf die Inflationsdynamik wirken, wodurch die geldpolitische Bewertung weiterhin von Unsicherheitsfaktoren geprägt bleibt.

**KURSENTWICKLUNG, BÖRSENUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE**

Die CA Immo-Aktie verzeichnete im Jahr 2025 einen Kursrückgang von rund 3,4% und schloss am 31. Dezember 2025 bei 22,52 €. Im Vergleich dazu verzeichneten der ATX einen Anstieg von rund 45,4% und der europäische Immobilienindex EPRA (exkl. UK) einen Anstieg von rund 3,5%. Den Jahreshöchstkurs erreichte die Aktie am 27. Oktober 2025 mit 24,86 €. Der Jahrestiefstkurs wurde am 9. April 2025 mit 20,62 € erreicht.

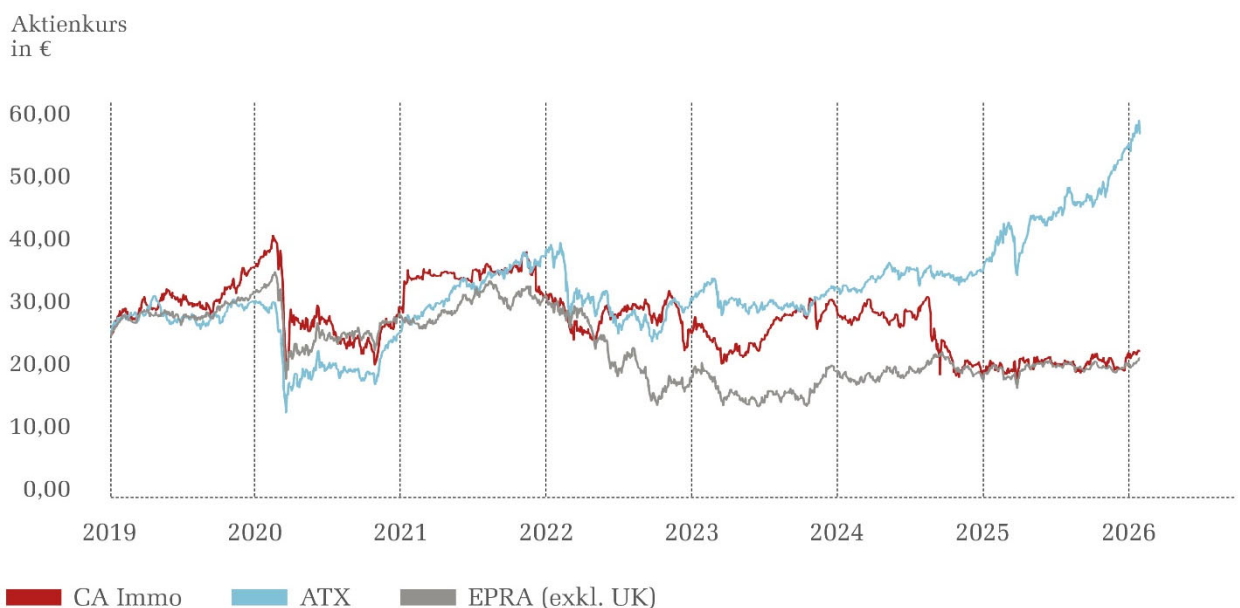
**EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.01.2025 BIS 31.12.2025)**

CA Immo	-3,4%
ATX	45,4%
EPRA Developed Europe ex UK	3,5%

Quelle: Bloomberg

Die Marktkapitalisierung der CA Immo betrug zum 31. Dezember 2025 rund 2,3 Mrd. € (31.12.2024: 2,5 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Handelstag (Einfachzählung) an der Wiener Börse sank 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 83% und lag bei 74,6 Tausend Aktien gegenüber 451,8 Tausend Aktien im Jahr 2024. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) an der Wiener Börse reduzierte sich im Vergleich zu 2024 (13,3 Mio. €) um rund 87% und betrug 1,7 Mio. € pro Handelstag.

**AKTIENKURS-ENTWICKLUNG IM VERGLEICH ZU EPRA UND ATX (2019 – 2026, REBASIIERT)**



## ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sieben Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 24,00 € und 29,50 €, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 28,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. Dezember 2025 errechnet sich daraus ein Abschlag von rund 20%.

## ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Broker	Datum	Kursziel (€)	Empfehlung
Kempen	26.02.2026	25,00 €	Neutral
Oddo BHF <sup>1)</sup>	26.02.2026	27,00 €	Outperform
Deutsche Bank	28.01.2026	24,00 €	Hold
Kepler Cheuvreux	08.01.2026	29,00 €	Buy
BM Pekao	03.12.2025	29,50 €	Buy
Wood & Co.	02.12.2025	28,00 €	Hold
Erste Group	27.11.2025	28,00 €	Buy
<b>Durchschnitt</b>		<b>27,21 €</b>	
<b>Median</b>		<b>28,00 €</b>	

<sup>1)</sup> Zuvor Raiffeisen Bank International

## AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMME 2025 & 2026 SOWIE AKTIENEINZIEHUNG

Am 11.11.2024 beschloss der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung“). Das Volumen belief sich auf bis zu 1.869.606 Stück Aktien (dies entsprach rund 1,76% des damaligen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sah den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richteten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hatte sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und durfte nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der maximale Gegenwert sollte nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie. Das Rückkaufprogramm begann am 28. November 2024 und sollte spätestens am 03. November 2025 enden. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value.

Das Aktienrückkaufprogramm wurde mit 27.02.2025 beendet. Insgesamt wurden 1.869.605 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 1,76% des Grundkapitals vom 27.02.2025 entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,50 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 21,50 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 23,13 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 43.252.102,76 €. Zum Ende des Rückkaufprogramms hielt CA Immo 10.649.642 eigene Aktien, was einem Anteil von rund 10,00% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht.

Auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG am 27. August 2025 beschlossen, 5.324.821 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immobilien Anlagen AG mit sofortiger Wirkung einzuziehen. Nach Erteilung der Zustimmung des Aufsichtsrats am 27. August 2025 erfolgte damit die Einziehung der rückerworbenen eigenen Aktien mit Wirkung zum 27. August 2025. Durch die Einziehung von 5.324.821 Stück eigenen Aktien wurde das Grundkapital der CA Immobilien Anlagen AG mit Wirkung zum 27. August 2025 insgesamt um EUR 38.711.448,67 herabgesetzt und beträgt nunmehr EUR 735.517.568,35, zerlegt in 101.171.605 Stück nennwertlose Stückaktien (davon 4 Namensaktien und nunmehr 101.171.601 Inhaberaktien). Nach der Einziehung wurden 5.324.821 Stück eigene Aktien gehalten, dies entsprach rund 5,26% des aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft nach der Einziehung.

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG hat am 27.08.2025 darüber hinaus beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung“). Das Volumen belief sich auf bis zu 2.023.432 Stück Aktien (dies entspricht 2,00% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft, nach Einziehung von 5.324.821 eigenen Aktien). Das Aktienrückkaufprogramm sah den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richteten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hatte sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und durfte nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen.

Der maximale Gegenwert durfte nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie.

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG gab gemäß § 7 Abs 4 Veröffentlichungsverordnung 2018 bekannt, dass das am 15. September 2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG und auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung gestartete Aktienrückkaufprogramm am 22. Dezember 2025 planmäßig beendet wurde. Insgesamt wurden 2.023.432 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von 2,00% des Grundkapitals entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 25,12 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 22,24 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistungen je erworbener Aktie lag bei 23,76 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 48.085.171,98 €.

Darüber hinaus entschied der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG am 8. Januar 2026, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung“). Das Volumen beläuft sich auf bis zu 2.768.907 Stück Aktien (dies entspricht 2,74% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsesetage liegen. Der maximale Gegenwert darf nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie. Das Rückkaufprogramm begann am 15. Januar 2026 und endet spätestens am 04. November 2027. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value.

Im laufenden Programm wurden bis zum 06.03.2026 917.473 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 0,91% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 26,72 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je

erworbener Aktie betrug 24,06€. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 25,37 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 23.279.875,69 €.

Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme sowie allfällige Änderungen des laufenden Aktienrückkaufprogramms werden auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht ([www.caimmo.com/aktienrueckkauf](http://www.caimmo.com/aktienrueckkauf)).

---

## DIVIDENDENPOLITIK FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

An ihrer ergebnisorientierten Dividendenpolitik will CA Immo weiterhin festhalten. Die Höhe der Dividende richtet sich nach der Profitabilität, den Wachstumsaussichten sowie den Kapitalerfordernissen der CA Immo. Gleichzeitig soll mit einer kontinuierlichen Ausschüttungsquote von rund 70% des nachhaltigen Ergebnisses (FFO I) die Kontinuität der Dividendenentwicklung gewahrt werden. Der Dividendenvorschlag wird in der Regel mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses vorgelegt.

### Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2025

Für das Geschäftsjahr 2025 schlägt der Vorstand eine Dividende von 0,90 € je dividendenberechtigter Aktie vor, welche den Aktionären in der am 6. Mai 2026 stattfindenden Hauptversammlung zur Abstimmung vorgeschlagen werden soll. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2025 (22,52 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 4,0%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

---

## ANLEIHEN & RATING

Zum Bilanzstichtag notierten drei Unternehmensanleihen von CA Immo im Amtlichen Handel an der Wiener Börse bzw. teilweise im Geregelteten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Die im Oktober 2025 fällige Unternehmensanleihe wurde aus Barbeständen zurückgeführt.

Die Ratingagentur Moody's stuft CA Immo's langfristiges Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings der ausstehenden Unternehmensanleihen aktuell auf Baa3 mit stabilem Ausblick ein. Das Rating wurde zuletzt im Mai 2025 von Moody's bestätigt.

## ÜBERSICHT CA IMMO ANLEIHEN

ISIN	Ausstehendes Volumen	Stückelung in €	Kupon p. a.	Laufzeit	Tilgung / Laufzeitende
AT0000A22H40	150,0 Mio. €	1.000	1,875%	2018-2026	26.03.2026
XS2099128055	500,0 Mio. €	100.000	0,875%	2020-2027	05.02.2027
XS2927556519	350,0 Mio. €	100.000	4,250%	2024-2030	30.04.2030

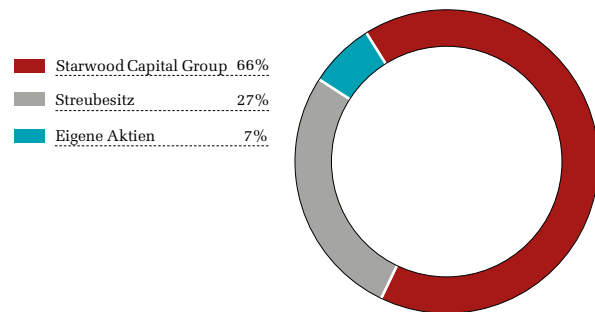
## GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 735.517.568,35€ und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 101.171.605 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 66% (66.531.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien zum Zeitpunkt der Berichterstattung) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Die Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf dem globalen Immobilienmarkt. Die verbleibenden Aktien der CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Anlegern.

Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR (% AKTIEN)



## INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

Der Dialog mit allen Stakeholdern, Transparenz und aktive Kommunikation stehen für CA Immo in Sachen Informationspolitik an vorderster Stelle. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Meldepflichten (z. B. Veröffentlichung von Insiderinformationen, Finanzberichterstattung etc.) erfolgt der laufende Dialog mit Analysten, institutionellen Investoren und Privataktionären durch persönliche und virtuelle Meetings im Rahmen von Roadshows und Konferenzen sowie Conference Calls.

Detaillierte Informationen über wesentliche Kennzahlen, die CA Immo-Aktie, Jahres- und Quartalsergebnisse, Finanznachrichten und Präsentationen, IR-Veranstaltungen und vieles mehr sind unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) zu finden. Interessierte können darüber hinaus unseren IR-Newsletter abonnieren, der über aktuelle Entwicklungen informiert.

## AKTIENKENNZAHLEN

		31.12.2025	31.12.2024
IFRS NAV je Aktie	€	27,41	26,37
EPRA NRV je Aktie	€	34,53	34,48
EPRA NTA je Aktie	€	31,74	31,95
EPRA NDV je Aktie	€	27,60	26,94
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie <sup>1)</sup>	%	-17,84	-11,57
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie <sup>1)</sup>	%	-34,79	-32,37
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie <sup>1)</sup>	%	-29,04	-27,01
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie <sup>1)</sup>	%	-18,41	-13,44
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	101.171.605	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	7.348.253	9.341.683
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.823.352	97.154.743
Ø Anzahl Aktien	Stk.	101.171.605	106.496.426
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.499.290	8.807.975
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.672.315	97.688.451
Ø Kurs/Aktie	€	23,28	28,61
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.278,4	2.483,5
Ultimokurs	€	22,52	23,32
Höchstkurs	€	25,12	33,58
Tiefstkurs	€	20,20	21,48
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	1,00	0,80
Dividendenrendite <sup>1)</sup>	%	4,44	3,43

<sup>1)</sup> Ultimokurs

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

**Investor Relations Kontakt:**

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

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

## FINANZKALENDER 2026

26.03.2026

JAHRESERGEBNIS 2025 (JAHRESFINANZBERICHT)

06.05.2026

39. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

08.05.2026

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

13.05.2026

ZAHLTAG (DIVIDENDE) - Dividende wird an die Aktionäre ausbezahlt

26.08.2026

HALBJAHRESERGEBNIS 2026

26.04.2026

NACHWEISSTICHTAG (ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG) - Stichtag für den Nachweis des Anteilsbesitzes für die Teilnahme an der 39. Hauptversammlung

07.05.2026

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

11.05.2026

RECORD-TAG (DIVIDENDE) - Feststellung der anspruchsberechtigten Bestände iZm Dividendenzahlungen

20.05.2026

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2026

25.11.2026

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2026

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Torsten Hollstein, Aufsichtsratsvorsitzender

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Wie in den vorangegangenen Jahren hat der Aufsichtsrat von CA Immo auch im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Dabei hat das Gremium den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens fortlaufend beraten und überwacht bzw. bei strategisch wichtigen Fragestellungen zur Weiterentwicklung des Unternehmens begleitet. Der Aufsichtsrat wurde durch ausführliche Quartalsberichte und weitere mündliche sowie schriftliche Berichte unterrichtet. Über Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurde dieser rechtzeitig und umfassend informiert. Ein etwaiges Abgehen von Planwerten und Zielen wurde vom Vorstand erläutert. Die vom Vorstand getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen waren nachvollziehbar. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war durchwegs von offenen Diskussionen geprägt. Ein enger Kontakt zwischen Aufsichtsratsvorsitzendem und Vorstandsvorsitzendem unterstrich den offenen Austausch bezüglich entscheidungsrelevanter Angelegenheiten. Der Aufsichtsrat wurde umfassend und zeitnah über sämtliche Unternehmensentwicklungen informiert. Es gab keinen Anlass zur Beanstandung.

#### Tätigkeitsschwerpunkte des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat von CA Immo beschäftigte sich in seinen insgesamt 5 Sitzungen des Geschäftsjahres 2025 wieder intensiv mit den Auswirkungen der nach wie vor herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt und für die Immobilienbranche sowie den Ge-

schäftsverlauf von CA Immo im Speziellen. Ein besonderer Fokus galt dabei der Beobachtung sowie kritischen Evaluierung der gesamtwirtschaftlichen Lage der Bundesrepublik Deutschland, in der zum Stichtag 31.12.2025 rund 73% des Gesamtportfolios von CA Immo gelegen sind.

Der Aufsichtsrat setzte sich wie schon in den vergangenen Jahren im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms vertieft mit Immobilienverkäufen in Deutschland, Österreich sowie in Zentral- und Osteuropa auseinander. Hierzu erfolgte eine laufende Berichterstattung durch den Vorstand zu allen getroffenen Vorkehrungen bzw. Maßnahmen. Über das gesamte Geschäftsjahr hinweg befasste sich der Aufsichtsrat zudem intensiv mit der weiteren organisatorischen Optimierung der CA Immo Gruppe. Dabei standen neben dem bereits erläuterten Verkauf nicht strategischer Immobilien Maßnahmen zur strukturellen Vereinfachung der Konzernorganisation im Fokus. In diesem Zusammenhang begleitete und überwachte der Aufsichtsrat etwa die schrittweise Auflösung von Joint-Venture - Strukturen, die nicht mehr dem Kerngeschäft der CA Immo entsprachen. Dies betraf etwa den Verkauf der Beteiligung an der Eggarten Projektentwicklungsgesellschaft in München sowie die Auslagerung des Property Managements in Deutschland durch Beendigung der Geschäftstätigkeit der DRG Deutsche Realitäten GmbH.

Parallel zu diesen Desinvestitionsmaßnahmen setzte sich der Aufsichtsrat auch mit einem großvolumigen Investitionsprojekt auseinander. Der Start des Redevlopment-Projekts „Karlsärten“ in Berlin, stellt eine wesentliche Investition in einem der strategischen Kernmärkte der Gesellschaft dar und steht im Einklang mit der Unternehmensstrategie, hochwertige, nachhaltige Prime-Büroimmobilien zu entwickeln und langfristig zu halten.

In der zweiten Jahreshälfte widmete sich der Aufsichtsrat darüber hinaus eingehend der Kapitalstruktur. Dazu zählten insbesondere die Beschlussfassung über eine Kapitalherabsetzung durch Einziehung eigener Aktien der Gesellschaft sowie die Genehmigung eines neuen Aktienrückkaufprogramms, das einen erheblichen Beitrag zur Steigerung des Shareholder Value geleistet hat.

Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung des Vorstands waren neben Themen zur laufenden Geschäftstätigkeit auch Rechtsverfahren und -risiken, die Entwicklungen der Finanz- und Immobilienmärkte inklusive der daraus resultierenden Chancen und Risiken sowie die Bewertung der Immobilien und die nachhaltige Implementierung der ESG-Strategie die zentralen Themen. Die Prüfung

der Organisation und Arbeitsweise des Aufsichtsrats sowie seiner Ausschüsse standen im Mittelpunkt der jährlichen Selbstevaluierung. Die Ergebnisse dieser Evaluierung sowie der Compliance Bericht wurden erörtert, die Corporate Governance wurde überprüft.

#### **Tätigkeitsschwerpunkte der Ausschüsse**

Im Geschäftsjahr 2025 tagten mit dem Prüfungs- und dem Vergütungsausschuss insgesamt zwei Ausschüsse. Der Präsidialausschuss ist nach wie vor eingerichtet, hat aber im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht getagt.

Der **Prüfungsausschuss** tagte im abgelaufenen Geschäftsjahr sechs Mal; ab April 2025 mit dem neuen Vorsitzenden Nicholas Chadwick, der seine Aufgaben mit hohem Engagement, großer Sorgfalt und fachlicher Expertise wahrnimmt. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand wurden im März 2025 der Jahres- und Konzernabschluss 2024 samt Lageberichten, der Corporate Governance Bericht sowie das Interne Kontrollsystem und die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements von CA Immo erörtert und geprüft. Hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems erfolgte seitens des Abschlussprüfers eine Evaluierung. Nach Durchführung des umfassenden Neuausschreibungsverfahrens im dritten und vierten Quartal 2024 wurde im Mai 2025 der vom Prüfungsausschuss empfohlene neue (Konzern-)Abschlussprüfer Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH von der Hauptversammlung gewählt. Dabei wurden vom Prüfungsausschuss gemäß § 270 Abs. 1a UGB (Unternehmensgesetzbuch) ebenso die vorgesehene Erklärung des Wirtschaftsprüfers eingeholt, dessen Rechtsbeziehungen zu CA Immo und ihren Organmitgliedern geprüft sowie das Honorar für die Abschlussprüfung verhandelt.

Finanzergebnis, Immobilienbewertungen, Risikomanagement sowie Feststellungen der Internen Revision als auch der Compliance Bericht wurden in regelmäßigen Abständen im Prüfungsausschuss erörtert. Über die Ergebnisse wurde der Aufsichtsrat unterrichtet. Des Weiteren wurden die gesetzlich erforderlichen Vorab-Genehmigungen für nicht prüfungsbezogene Dienstleistungen des Abschlussprüfers erteilt.

Der **Vergütungsausschuss** tagte im Geschäftsjahr 2025 zwei Mal. Dabei wurde der Zielerreichungsgrad der für 2024 vereinbarten Vorstandsziele diskutiert und in weiterer Folge verabschiedet. Ebenso wurden im Vergütungsausschuss die Vorstandsziele für 2025 (erfolgsbezogene Vergütung) erörtert und beschlossen. Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 wurde im Mai 2025 der Hauptversammlung vorgelegt und erlangte deren Zustimmung.

#### **Zusammensetzung des Aufsichtsrats und bevorstehende personelle Änderungen**

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat von CA Immo aus zwei von der Hauptversammlung gewählten und zwei (von der Hauptaktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern sowie zwei Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2025 kam es zu zwei personellen Änderungen im Aufsichtsrat, die jeweils von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. entsandte Aufsichtsratsmitglieder betrafen. Neben der bereits im letzten Bericht des Aufsichtsrats adressierten Entsendung von Herrn Nicholas Chadwick anstelle von Frau Sarah Broughton wurde am 18. November 2025 Herr Barry Sternlicht anstelle von Herrn David Smith in den Aufsichtsrat der CA Immo entsandt. Mit Barry Sternlicht wird der Aufsichtsrat von CA Immo um einen ausgewiesenen internationalen Immobilienexperten bereichert, der mit seiner jahrzehntelangen Erfahrung – unter anderem als Gründer sowie Chairman und CEO der Starwood Capital Group – wertvolle Akzente setzen wird. Herrn David Smith möchten wir unseren Dank für seine jahrelange, engagierte Tätigkeit im Aufsichtsrat aussprechen.

Zuletzt gab es außerdem einen Wechsel betreffend die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat. Herr Georg Edinger schied am 4. März 2026 aus dem Aufsichtsrat aus und kann somit auf eine beinahe 10-jährige Periode als Mitglied des Aufsichtsrats zurückblicken. Mit selbigem Datum wurde mit Frau Nicole Kubista eine Kollegin in den Aufsichtsrat entsandt, die diese Stellung bereits in der Vergangenheit innehatte. Wir möchten uns sehr herzlich bei Herrn Edinger, der uns als Mitarbeiter weiterhin erhalten bleibt, für seine Tätigkeit bedanken.

Die aktuellen Aufsichtsratsmitglieder, die Zusammensetzung der Ausschüsse sowie weitere Ausführungen zu den Kompetenzen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind auf der Website des Unternehmens ([www.ca immo.com/de/cg](http://www.ca immo.com/de/cg)) sowie im Corporate Governance Bericht nachzulesen.

#### **Bekanntnis zur Einhaltung der Corporate Governance Standards**

Der Aufsichtsrat bekennt sich wie auch der Vorstand vorbehaltlos zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Details sind diesbezüglich im Corporate Governance Bericht unter „Bekanntnis zur Einhaltung der Corporate Governance Standards“ nachzulesen.

### **Konzern- und Jahresabschluss 2025**

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 samt Lageberichten über das Geschäftsjahr 2025 wurden von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH geprüft und mit (uneingeschränkten) Bestätigungsvermerken versehen. Weiters hat der Abschlussprüfer bei einer Evaluierung des Risikomanagementsystems keine Sachverhalte festgestellt, die ihn zu der Annahme veranlassen, dass das Risikomanagementsystem der Gesellschaft nicht effektiv ist. Ferner ergab die Evaluierung der C-Regeln 1-76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex durch die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH sowie der C-Regeln 77-83 durch die DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH, dass die für das Geschäftsjahr 2025 von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf deren Einhaltung zutreffen.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Ergebnisverwendungs-vorschlag, die Prüfberichte des Abschlussprüfers sowie der Corporate Governance Bericht wurden im Prüfungsausschuss im Beisein des Prüfers sowie des Vorstands eingehend erörtert und geprüft. Nach abschließendem Ergebnis gab es keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des

Prüfungsausschusses und damit dem Ergebnis der Abschlussprüfung an. Der Jahresabschluss 2025 wurde gebilligt und ist damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisentwicklung und der Finanzlage schließt sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungs-vorschlag des Vorstands an.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement, welches einen wesentlichen Baustein für ein – trotz nach wie vor wirtschaftlich herausfordernder Rahmenbedingungen – weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr von CA Immo darstellt.

Für den Aufsichtsrat  
Torsten Hollstein, Vorsitzender



Wien, 26. März 2026

## VORSTAND

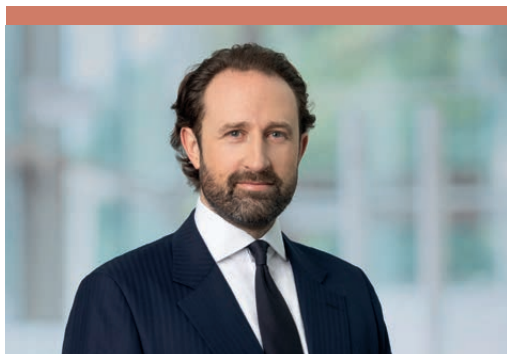
### KEEGAN VISCIUS

VORSTANDSVORSITZENDER, CEO  
(geb. 1981)

Keegan Viscius zog per 1. November 2018 als Chief Investment Officer in den Vorstand ein und wurde mit Wirkung ab 10. Juni 2023 zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) bestellt. Davor war er als Senior Vice President von Starwood Capital für Immobilieninvestitionen in Europa (hauptsächlich in den Niederlanden, Deutschland, CEE und den nordischen Ländern) zuständig und für die Strukturierung und Durchführung von Investitionen in die gesamte Palette von Immobilienklassen verantwortlich.

Erstbestellung: 01.11.2018  
Ende der laufenden  
Funktionsperiode: 30.06.2028

### KEEGAN VISCIUS (CEO)



Investment Management  
Asset Management  
Development  
Corporate Communications &  
Sustainability  
Market Research & Data Analysis  
IT



### DR. ANDREAS SCHILLHOFER

VORSTANDSMITGLIED, CFO  
(geb. 1971)

Dr. Andreas Schillhofer übernahm per 1. Juni 2019 die Leitung des Finanzressorts. Davor war Dr. Schillhofer als Partner und Head of Real Estate Corporate Finance bei PricewaterhouseCoopers tätig. Davor bekleidet er leitende Positionen bei verschiedenen Finanzinstitutionen, darunter Mediobanca, Bank of America Merrill Lynch und Greenhill & Co.

Erstbestellung: 01.06.2019  
Ende der laufenden  
Funktionsperiode: 30.06.2028

### DR. ANDREAS SCHILLHOFER (CFO)



Rechnungswesen & Steuern  
Controlling  
Finanzierung  
Capital Markets & Investor Relations  
Immobilienbewertung  
Corporate Office (inkl. Compliance und Organisation)  
Legal



### INTERNE REVISION



### GESAMTVORSTAND

Corporate Strategy  
Risikomanagement  
Human Resources

AUF SICHTSRAT<sup>1)</sup>

## VON DER HAUPTVERSAMMLUNG GEWÄHLTE KAPITALVERTRETER

TORSTEN HOLLSTEIN (GEB. 1965)  
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

- Erstbestellung: 3.5.2016
- Ende der laufenden Funktionsperiode: 2030 (43. oHV)
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK

Torsten Hollstein war Geschäftsführer von Catella Property Deutschland, bevor er im Rahmen eines Management Buy Out die deutsche Tochtergesellschaft Catella Corporate Finance Germany übernahm und sie mit der River Investment zur Gründung der heutigen CR Group fusionierte. Torsten Hollstein ist seit mehr als 20 Jahren in der Immobilienbranche aktiv. Zuvor war er als Anwalt bei Lehman Brothers tätig sowie bei der deutschen Beteiligungsgesellschaft Hannover Finanz. Er besitzt zwei juristische Staatsexamen der Universitäten Hamburg und Lausanne.

Neben der Stellung als Aufsichtsratsvorsitzender der CA Immo bekleidet Torsten Hollstein folgende Organmandate:

- Geschäftsführer CR Holding GmbH (samt GF-Positionen in Tochtergesellschaften dieser Gesellschaft)
- Geschäftsführer Larmag Germany Holding GmbH (samt GF-Positionen in Tochtergesellschaften dieser Gesellschaft)
- Geschäftsführer Greenpark Verwaltungs GmbH
- Geschäftsführer Polyvestor GmbH (samt GF-Positionen in Tochtergesellschaften dieser Gesellschaft)
- Geschäftsführer BPG Beelitz Park Grundbesitz GmbH
- Geschäftsführer Deutsche Habitat GmbH (samt GF-Positionen in Tochtergesellschaften dieser Gesellschaft)

JEFFREY G. DISHNER (GEB. 1964)  
1. STV. VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

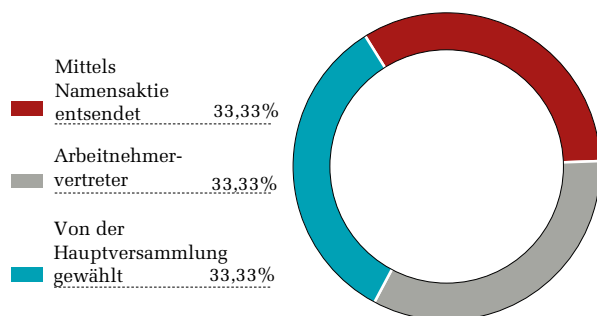
- Erstbestellung: 9.5.2019 (von 28.9.2018 bis 9.5.2019 durch Namensaktie entsendet)
- Ende der laufenden Funktionsperiode: 2029 (42. oHV)
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 ÖCGK

Jeffrey Dishner ist President der Starwood Capital Group. Darüber hinaus leitet er die Unternehmensbereiche International Debt & Equity Investments, Capital Markets, Portfolio Management und Investor Relations. Herr Dishner ist Mitglied des Executive- und Investitionsausschusses von Starwood sowie des Investitionsausschusses und des Board of Trustees von Starwood Property Trust (NYSE: STWD), einer Tochtergesellschaft von Starwood, dem größten gewerblichen Hypothekar-Immobilieninvestmentfonds (REIT) in den USA.

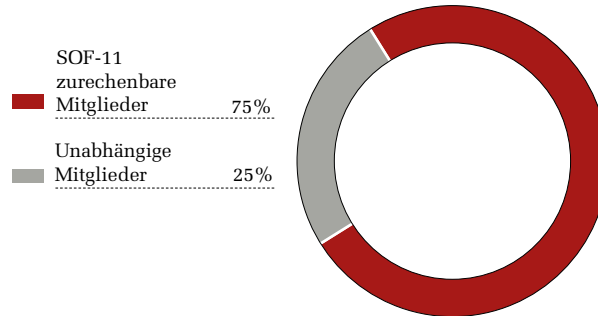
Neben der Stellung als Aufsichtsratsmitglied der CA Immo bekleidet Jeffrey Dishner folgende Organmandate:

- President der Starwood Capital Group
- Senior Managing Director der Starwood Capital Europe Advisors LLP
- Member of the Investment Committee and Board of Trustees des Starwood Property Trust

## ZUSAMMENSETZUNG AUFSICHTSRAT



## UNABHÄNGIGKEIT KAPITALVERTRETER



<sup>1)</sup> Mit Ausnahme von J. Dishner und Barry Sternlicht hält kein Mitglied Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften. Es wird ausschließlich über Mitglieder des Aufsichtsrates berichtet, die zum Stichtag 31.12.2025 aktive Mitglieder des Aufsichtsrates waren.

---

**MITTELS NAMENSAKTIEN ENTSENDETE KAPITALVERTRETER**


---

**BARRY STERNLICHT (GEB. 1960)**  
**AUFSICHTSRATSMITGLIED**

- Entsendet seit: 18.11.2025
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf<sup>1)</sup>
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 ÖCGK

Barry Sternlicht ist Vorsitzender und CEO der Starwood Capital Group, einer privaten Investmentgesellschaft, die er 1991 gegründet hat und die sich auf Global Real Estate fokussiert. Herr Sternlicht ist außerdem Vorsitzender und CEO von Starwood Property Trust (NYSE: STWD), einem führenden diversifizierten Finanzunternehmen und dem größten gewerblichen Hypothekar-Immobilieninvestmentfonds (REIT) in den Vereinigten Staaten. In den letzten 34 Jahren hat Herr Sternlicht Investitionen mit einem Vermögenswert von über 260 Milliarden US-Dollar strukturiert.

Im Jahr 2008 gründete Herr Sternlicht die SH Group (jetzt Starwood Hotels), seine neue Hotelmanagementgesellschaft. Starwood Hotels ist Eigentümer und Betreiber der Marken 1 Hotels, Baccarat Hotels und Treehouse Hotels.

Barry Sternlicht schloss sein Studium an der Brown University mit einem B.A. magna cum laude mit Auszeichnung ab. Später erwarb er einen MBA mit Auszeichnung an der Harvard Business School.

Neben der Stellung als Aufsichtsratsmitglied der CA Immo bekleidet Barry Sternlicht folgende Organmandate:

- Zahlreiche Organmandate innerhalb der Starwood Capital Group
- Mitglied des Board of Directors der Estee Lauder Gesellschaften

- Mitglied des Board of Directors des Real Estate Roundtable
- Vorstandsmitglied der Robin Hood Foundation
- Vorstandsmitglied der Dreamland Film & Performing Arts Center
- Mitglied des Executive Advisory Board of Americans for the Arts
- Mitglied des U.S. Olympic and Paralympic Foundation Trustee Council, der World Presidents Organization und des Urban Land Institute

---

**NICHOLAS CHADWICK (GEB. 1981)**  
**AUFSICHTSRATSMITGLIED**

- Entsendet seit: 01.04.2025
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 ÖCGK

Chadwick bekleidet die Position des Managing Director und Head of Asset Management, Europe bei Starwood Capital, wo er seit Juni 2014 beschäftigt ist. In dieser Position ist er für das Asset Management der europäischen Equity-Beteiligungen von Starwood verantwortlich. Davon war er unter anderem im Londoner Büro von Ernst & Young im Audit im Immobiliensektor tätig, wo er sich als Chartered Accountant qualifizierte.

An der University of York erwarb er einen Bachelor of Science in Wirtschaftswissenschaften.

Neben der Stellung als Aufsichtsratsmitglied der CA Immo bekleidet Nicholas Chadwick folgende Organmandate:

- Zahlreiche Organmandate in Gesellschaften der Starwood Capital Group

---

**ARBEITNEHMERVERTRETER**


---

**GEORG EDINGER, (GEB. 1976),**  
**AUFSICHTSRATSMITGLIED**

- Erstmals entsendet seit: 3.5.2016
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf<sup>1)</sup>

Georg Edinger studierte Europäische Wirtschaft und Unternehmensführung sowie Digitale Transformation in Wien und Real Estate Asset Management an der IRE|BS in Regensburg. Seine berufliche Laufbahn begann 1992

im Vertrieb österreichischer Handelsunternehmen. Seit 2012 ist er bei CA Immo im Bereich Organisation tätig.

Georg Edinger bekleidet neben der Stellung als Aufsichtsratsmitglied der CA Immo keine weiteren Organfunktionen.

---

<sup>1)</sup> Georg Edinger ist am 4.3.2026 aus dem Aufsichtsrat der CA Immo ausgeschieden.

---

**SEBASTIAN OBERMAIR (GEB. 1980)**  
**AUFSICHTSRATSMITGLIED**

- Erstmals entsendet seit: 22.3.2016
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf

Sebastian Obermair studierte Wirtschaftsberatung in Wiener Neustadt und übernahm 2013 die Leitung des Konzernrechnungswesens der CA Immo. Zuvor war er rund sechs Jahre für die IMMOFINANZ AG im Bereich Konsolidierung tätig.

Sebastian Obermair bekleidet neben der Stellung als Aufsichtsratsmitglied der CA Immo keine weiteren Organfunktionen.

---

**NICOLE KUBISTA (GEB. 1974)**  
**AUFSICHTSRATSMITGLIED**

- Entsendet seit: 4.3.2026
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf

Nicole Kubista begann ihre berufliche Laufbahn 1999 bei der BDO Wien und legte 2003 die Steuerberaterprüfung ab. Seit 2007 ist sie bei CA Immo tätig und stellvertretende Konzernleiterin der Abteilung Rechnungswesen und Steuern. Sie ist u. a. für die Erstellung des Konzernabschlusses mit Schwerpunkt Österreich und Deutschland verantwortlich.

Nicole Kubista bekleidet neben der Stellung als Aufsichtsratsmitglied der CA Immo keine weiteren Organfunktionen.

## CORPORATE GOVERNANCE BERICHT<sup>1)</sup>

### BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DER CORPORATE GOVERNANCE STANDARDS

§ Die Einhaltung der in den Zielmärkten von CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich vorbehaltlos zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance abrufbar ([www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)). Neben diesem Kodex umfasst gute Unternehmensführung auch die Standards des Internen Kontrollsystems (IKS), ein umfassendes Risikomanagement, Compliance und insbesondere auch die Einhaltung unternehmensinterner Regelungen zu den Organisations- und Aufsichtspflichten. Die bestmögliche Befolgung des Regelwerks des Kodex ist uns ein wesentliches Anliegen und Instrumentarium zur Stärkung des Vertrauens sämtlicher Stakeholder in unser Unternehmen.

Dieser Corporate Governance Bericht steht ebenso auf der Website des Unternehmens zur Verfügung ([www.caimmo.com/de/cg-bekanntnis](http://www.caimmo.com/de/cg-bekanntnis)).

### COMPLY OR EXPLAIN GEMÄSS ÖSTERREICHISCHEM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

§ Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2025 geltenden Fassung (von Jänner 2025) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen), die nachfolgend gemäß dem Grundsatz „Comply or Explain“ erläutert und begründet werden.

**C-Regel Nr. 2:** Für die Ausgestaltung der Aktie gilt das Prinzip „One Share – One Vote“.

Erklärung / Begründung: Die Stammaktien der Gesellschaft (101.171.601 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) wurden nach dem Prinzip „One Share – One Vote“ ausgestaltet.

Die seit Gründung der Gesellschaft bestehenden Namensaktien gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Von diesem Entsendungsrecht

wurde teilweise Gebrauch gemacht, sodass sich der Aufsichtsrat aktuell aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern zusammensetzt. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Das österreichische Aktiengesetz schützt die Mitwirkungsrechte der Aktionäre grundsätzlich durch eine Begrenzung der Gesamtzahl der entsandten Mitglieder und ein Abberufungsrecht bei Vorliegen eines in der Person des entsandten Mitglieds liegenden wichtigen Grundes. Dies ist allerdings an eine Beschlussmehrheit von 75% des in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals gebunden (§ 21 der Satzung von CA Immo). Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für die ausgegebenen Stammaktien der Gesellschaft. Durch das österreichische Übernahmegesetz ist zudem sichergestellt, dass jeder Aktionär im Falle eines Übernahmeangebots (Pflichtangebot) den gleichen Preis für seine CA Immo-Aktien erhält. Über die Annahme oder Ablehnung von Übernahmeangeboten entscheiden allein die Aktionäre.

**C-Regel Nr. 45:** Aufsichtsratsmitglieder dürfen keine Organfunktion in anderen Gesellschaften wahrnehmen, die zum Unternehmen im Wettbewerb stehen.

Erklärung / Begründung: Gemäß L-Regel Nr. 52 hat die Hauptversammlung bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld der Gesellschaft fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Darüber hinaus sind Aspekte der Diversität im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder des Aufsichtsrats zu berücksichtigen. Das Gesetz ist seit Anfang 2018 auf Aufsichtsratswahlen anzuwenden. Laufende Aufsichtsratsmandate bleiben unberührt.

Um diese Kriterien gebündelt mit einem fundierten Wissen über die Immobilienwirtschaft zu erfüllen, wird in erster Linie auf Personen aus einem ähnlichen Branchenumfeld zurückgegriffen. Daher ist nicht auszuschließen, dass Aufsichtsratsmitglieder zumindest in branchenähnlichen Unternehmen tätig sind. Jedoch haben die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Personen der Hauptversammlung neben ihren fachlichen Qualifikationen auch ihre beruflichen oder vergleichbaren Funktionen

<sup>1)</sup> Entsprechend der Empfehlung in der AFRAC-Stellungnahme zum Corporate Governance Bericht wird der Corporate Governance Bericht des Mutterunternehmens und der konsolidierte Corporate Governance Bericht in einem Bericht zusammengefasst.

sowie alle Umstände darzulegen, welche die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten.

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats bekleiden Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen: Barry Sternlicht, Nicholas Chadwick (beide von Starwood entsandt) sowie Jeffrey G. Dishner (von der Hauptversammlung gewählt) nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group, einem auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierten Finanzinvestor und größter Aktionär von CA Immo, wahr.

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. größter Einzelaktionär der CA Immobilien Anlagen AG. Im Geschäftsjahr 2025 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) ihre Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen AG nicht weiter. Zum 31. Dezember 2025 hielt die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. insgesamt 66.531.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien der CA Immobilien Anlagen AG. Aufgrund der am 27. August 2025 erfolgten Einziehung von 5.324.821 eigenen Aktien erhöhte sich der rechnerische Anteil der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. am Grundkapital von rund 62,5% auf rund 65,8%. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Fokus auf globale Immobilieninvestitionen.

Neben zahlreichen Funktionen in Unternehmen mit unterschiedlichem Immobilienfokus ist Torsten Hollstein Geschäftsführer und Gründungsmitglied der CR Holding GmbH, einem paneuropäischen Berater sowie Asset- und Investmentmanager mit Fokus auf Gewerbeimmobilien.

Eine vollständige Aufzählung der Organfunktionen unserer Aufsichtsratsmitglieder findet sich im Kapitel „Aufsichtsrat“.

#### **Externe Governance Evaluierung**

Die durch Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH durchgeführte Evaluierung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2025 ergab, dass die von CA Immo abgegebene Entsprechenserklärung die Umsetzung der Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffend darstellt.

---

## **DIE ORGANE VON CA IMMO – FÜHRUNGS- UND AUFSICHTSSTRUKTUR**

Die Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammenarbeit ergeben sich aus dem Gesetz, der Satzung und den vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnungen (samt Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand). Die darin definierten zustimmungspflichtigen Geschäfte sowie die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands umfassen sämtliche Tochtergesellschaften von CA Immo. Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats sind unter Corporate Governance auf der Website des Unternehmens abrufbar ([www.caimmo.com/de/cg](http://www.caimmo.com/de/cg)).

### **Auswahl und Nominierungsprozess von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern**

Bei der Auswahl und im Nominierungsprozess von Vorständen und Aufsichtsräten folgt CA Immo den Vorgaben und Empfehlungen des österreichischen Corporate Governance Kodex. Der Auswahlprozess erfolgt unter aktiver Einbindung des gesamten Aufsichtsrats, dem vier Kapitalvertreter (darunter drei, die dem Mehrheitsaktionär zurechenbar sind) sowie zwei Arbeitnehmervertreter angehören. Die an die Hauptversammlung gerichteten Besetzungsvorschläge zu frei werdenden Aufsichtsratsmandaten berücksichtigen regelmäßig nicht nur die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten, sondern achten insbesondere auf Diversität und eine fachlich ausgewogene Zusammensetzung im Aufsichtsrat. Darüber hinaus sollen potenzielle Kandidaten die vom Aufsichtsrat festgelegten Unabhängigkeitskriterien (C-Regel Nr. 53) erfüllen und in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand stehen, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Aufsichtsratsmitglieds zu beeinflussen.

Die Bestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt grundsätzlich auf Grundlage eines definierten Besetzungsverfahrens unter Bedachtnahme auf die zu besetzende Vorstandsposition sowie die Unternehmensausrichtung und Unternehmenslage. Wesentliche Auswahlkriterien für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sind Kenntnisse und Erfahrungen im gewerblichen Immobiliensektor (insbesondere im Bereich Immobilientransaktionen, Asset Management und Projektentwicklungen), Finanzwesen (insbesondere Kenntnisse des Kapitalmarktes, Finanzierung, Rechnungswesen, Wirtschaftsprüfung, Risikoma-

nagement, Interne Kontrollsysteme), Personalwesen (Personalmanagement und Vergütung), Organisation und IT sowie Kompetenzen in Bezug auf ESG-Themen (Umwelt, Soziales, Compliance und Recht).

#### **Der Vorstand und die Arbeitsweise im Vorstand**

Im Geschäftsjahr 2025 bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern; dies sind Keegan Viscius (CEO) sowie Dr. Andreas Schillhofer (CFO).

Die Zusammenarbeit des Vorstands ist neben den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in der Satzung und der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnung für den Vorstand samt Geschäftsverteilungsplan geregelt. Dem Vorstandsvorsitzenden (CEO) obliegt die Gesamtorganisation und Gesamtleitung sowie die Vertretung des Unternehmens gegenüber den Aufsichtsräten und den Aktionären bzw. der Öffentlichkeit und den Medien. Für das Erreichen der Ziele der Geschäftspolitik, die strategische Ausrichtung und zukünftige Entwicklung des Unternehmens einschließlich der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie (ESG-Strategie) ist der Gesamtvorstand verantwortlich; er trägt hierfür die unternehmerische Gesamtverantwortung sowohl auf Unternehmensebene als auch auf Konzernebene. Unabhängig von einzelnen Vorstands- bzw. Bereichsverantwortlichkeiten werden sämtliche Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen in offener Diskussion untereinander sowie unter Einbindung der Bereichsverantwortlichen abgestimmt. Die Umsetzung der gefassten Beschlüsse wird kontinuierlich überwacht. Bei wesentlichen Abweichungen von Planwerten wird der Aufsichtsrat umgehend informiert. Jedes Vorstandsmitglied trägt – unbeschadet der Verteilung von Zuständigkeiten – die Mitverantwortung für die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaft. Kommunikationsaufgaben von wesentlicher Bedeutung nimmt der Vorstand umfassend selbst wahr.

Informationen zum Vergütungsmodell sowie zum Aktienbesitz des Vorstands finden Sie im Vergütungsbericht unter Vergütungsmodell und Aktienbesitz sowie auf der Website von CA Immo unter ([www.caimmo.com/de/verguetung](http://www.caimmo.com/de/verguetung)).

#### **Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse**

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat von CA Immo aus zwei von der Hauptversammlung gewählten und zwei (von der Hauptaktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern sowie zwei Arbeitnehmervertretern. Die durchschnittliche Amtsdauer der von der Hauptversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder belief sich zum Bilanzstichtag auf rund 8,5 Jahre.

Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, die Geschäftsführung zu überwachen. Um dies zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, vom Vorstand sämtliche Informationen über das Unternehmen oder in Verbindung stehende Konzernunternehmen zu verlangen. Wichtige Geschäfte wie Investitionen, Finanzierungen, Betriebs-schließungen oder Beteiligungskäufe dürfen nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats getätigt werden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats unterliegen der gleichen Sorgfaltspflicht wie Geschäftsführer oder Vorstände, unabhängig von ihrer Eigenschaft als Kapital- oder Arbeitnehmervertreter. Nicht sorgfältiges Handeln eines Aufsichtsratsmitglieds kann mit einer Haftung für dadurch verursachte Schäden sanktioniert werden. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sowie die strategische Ausrichtung entscheidet der Gesamtaufsichtsrat. Darüber hinaus übt der Aufsichtsrat seine Aufgaben durch drei fachlich qualifizierte Ausschüsse aus.

Der **Prüfungsausschuss** ist für die Überwachung des gesamten Rechnungslegungsprozesses, der Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlussprüfung sowie für die Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Internen Revisionssystems und des Risikomanagements verantwortlich. Ihm obliegt die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses samt Lageberichten, des Corporate Governance Berichts sowie des Vorschlags für die Gewinnverteilung. Zusätzlich prüft er die Unabhängigkeit des (Konzern-) Abschlussprüfers – insbesondere im Hinblick auf für die Gesellschaft zusätzlich erbrachte Leistungen („Non-audit Services“) – und unterbreitet dem Aufsichtsrat Vorschläge für die Auswahl des (Konzern-) Abschlussprüfers. Im Prüfungsausschuss wird die erforderliche Finanzexpertise durch die personelle Zusammensetzung des Ausschusses und der entsprechenden Erfahrungen der Mitglieder aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit sowie Ausbildung sichergestellt.


Der **Vergütungsausschuss** befasst sich regelmäßig mit der Vergütungspolitik bzw. dem Vergütungssystem für den Vorstand und evaluiert den der Hauptversammlung vorzulegenden Vergütungsbericht. Alle Mitglieder des Vergütungsausschusses verfügen aufgrund ihrer langjährigen beruflichen Tätigkeit über ausreichende Kenntnis und Erfahrung im Bereich Vergütung.

Der **Präsidialausschuss** ist zur Entscheidung in dringenden und keinen Aufschub duldenden Angelegenheiten und Maßnahmen berufen, sofern die Zustimmung des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig eingeholt werden kann. Seine

Entscheidungen sind im Anschluss so rasch wie möglich dem Gesamtaufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Details zu den Aufsichtsratsagenden und Ausschusstätigkeiten im Geschäftsjahr 2025 finden Sie im „Bericht des Aufsichtsrats“.

### Umgang mit Interessenskonflikten

 Weder Vorstands- noch Aufsichtsratsmitglieder dürfen bei ihren Entscheidungen eigene Interessen oder jene ihnen nahestehender Personen oder Unternehmen verfolgen, die im Widerspruch zu den Interessen oder Geschäftschancen der CA Immo Gruppe stehen. Allfällige Interessenkonflikte sind unverzüglich offen zu legen. Das betreffende Mitglied hat sich im Falle widersprüchlicher Interessenlagen im Abstimmungsverfahren seiner Stimme zu enthalten oder die Sitzung bei Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunktes zu verlassen.

Vorstandsmitglieder dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrats weder ein Unternehmen betreiben bzw. als persönlich haftende Gesellschafter beteiligt sein, noch Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Unternehmen annehmen. Auch Nebentätigkeiten von (leitenden) Angestellten, insbesondere die Übernahme von Organfunktionen in konzernfremden Unternehmen im Wettbewerb oder einem anders gelagerten Naheverhältnis mit CA Immo, bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand.


Sämtliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft und Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehender Personen oder Unternehmen haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Gleiches gilt für Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten (L-Regel Nr. 48) bzw. für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Auf-

sichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Gewährung von Krediten des Unternehmens an Mitglieder des Aufsichtsrats ist der Gesellschaft außerhalb ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit untersagt.

Auch die Mitarbeiter der Gesellschaft haben bloß mögliche Interessenkonflikte offenzulegen und mit deren Vorgesetzten unter Einbindung der für Compliance zuständigen Abteilung den weiteren Fortgang des Geschäfts abzustimmen.

Seit 1.1.2024 besteht in einer deutschen Konzerngesellschaft der CA Immo ein Asset-Management Vertrag mit einer Gesellschaft der Starwood Capital Group. Die Marktüblichkeit der Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung wird laufend dokumentiert und überwacht.

### Mehrheit der Kapitalvertreter unabhängig

 Gemäß den vom Aufsichtsrat festgelegten Unabhängigkeitskriterien (C-Regel Nr. 53) ist ein Aufsichtsratsmitglied unabhängig, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Aufsichtsratsmitglieds zu beeinflussen.

Alle Kapitalvertreter im Aufsichtsrat haben ihre Unabhängigkeit gemäß C-Regel Nr. 53 und damit die Erfüllung sämtlicher Unabhängigkeitskriterien erklärt. Bis auf Nicholas Chadwick, Barry Sternlicht sowie Jeffrey G. Dishner erfüllen alle Aufsichtsräte die Kriterien gemäß C-Regel Nr. 54 und vertreten keine Interessen eines Anteilseigners mit mehr als 10% (Starwood Capital Group). Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen jedoch Funktionen in nahestehenden Gesellschaften oder branchenähnlichen Organisationen wahr, die potenziell Interessenkonflikte auslösen könnten. Details hierzu finden Sie in den „Related Party Disclosures“ im Konzernanhang sowie in den Erläuterungen („Comply or Explain“ zu C-Regel Nr. 45).

## AKTUELLE ZUSAMMENSETZUNG DER AUSSCHÜSSE

Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss	Präsidialausschuss
Nicholas Chadwick, Vorsitzender	Torsten Hollstein, Vorsitzender	Torsten Hollstein, Vorsitzender
Torsten Hollstein	Jeffrey G. Dishner	Nicholas Chadwick
Sebastian Obermair <sup>1)</sup>	Nicholas Chadwick	Georg Edinger <sup>1) 2)</sup>

<sup>1)</sup> Arbeitnehmervertreter

<sup>2)</sup> Georg Edinger ist am 4.3.2026 aus dem Aufsichtsrat der CA Immo ausgeschieden.

UNABHÄNGIGKEIT VON AUFSICHTSRAT UND AUSSCHÜSSEN<sup>1)</sup>

in %	Gesamtaufwichtsrat	Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss	Präsidialausschuss
Gewählte Kapitalvertreter	33%	33%	67%	33%
Entsendete Kapitalvertreter	33%	33%	33%	33%
Arbeitnehmervertreter	33%	33%	0%	33%
<b>Unabhängige Kapitalvertreter C-Regel 53</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Unabhängige Kapitalvertreter C-Regel 54</b>	<b>25%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>

<sup>1)</sup> Informationen, welche Aufsichtsratsmitglieder von CA Immo als unabhängig gelten, finden Sie im Kapitel „Aufsichtsrat“.

### Mitbestimmung der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat

Aus dem Betriebsrat wurden zwei Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsendet. Auch wenn die Betriebsräte aufgrund der Drittelparität zahlenmäßig immer unterlegen sind, ermöglicht ihnen ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat einen rascheren und umfassenderen Zugang zu wichtigen Informationen über das Unternehmensgeschehen bzw. ein Mitspracherecht bei wesentlichen Unternehmensentscheidungen. Der Betriebsrat hat auch die Möglichkeit, in direkten Dialog mit Eigentümervertretern zu gelangen, um die Eigentümer über eventuelle Probleme der Geschäftsführung direkt zu informieren.

### Mitbestimmung der Aktionäre

Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich zum einen aus dem Aktiengesetz (AktG) und zum anderen aus der Satzung von CA Immo. Die wichtigsten Rechte der Aktionäre sind das Recht auf Gewinnbeteiligung und das Teilnahmerecht an der Hauptversammlung mit dem damit verbundenen Stimmrecht sowie das Recht, eine Ergänzung der Tagesordnung zu verlangen und Anträge an die Hauptversammlung zu richten.

Dank ihres Stimmrechts können die Aktionäre nicht nur über die Verwendung des Unternehmensgewinns entscheiden, sondern auch auf die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, deren Vergütungssystematik oder auf die zukünftige Unternehmensausrichtung – indem sie beispielsweise Übernahmen oder Kapitalmaßnahmen genehmigen – Einfluss nehmen. Ein weiteres Recht ist das Auskunftsrecht: Jeder Aktionär hat das Recht, über alle wichtigen Angelegenheiten der Aktiengesellschaft informiert zu werden. Weitere Informationen über die Rechte der Aktionäre in Bezug auf die Hauptversammlung sind unter dem Bereich Hauptversammlung auf der Website des Unternehmens veröffentlicht ([www.caimmo.com/de/hv](http://www.caimmo.com/de/hv)).

### DIE ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT



Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat basiert entsprechend den Grundsätzen guter Corporate Governance auf offenen Diskussionen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat bzw. innerhalb dieser Organe.

Um die Geschäftsentwicklung (einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements) sowie entscheidungsrelevante Agenden der Gesellschaft bzw. des CA Immo Konzerns ordnungsgemäß einschätzen zu können, wird der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen bzw. zeitnah vor den jeweiligen Aufsichtsratssitzungen über alle relevanten Themen informiert.

Neben den genehmigungspflichtigen Angelegenheiten, die teils durch Gesetz, teils durch Satzung oder Geschäftsordnung geregelt sind, werden sämtliche strategische Entscheidungen und wesentlichen Geschäftsfälle – insbesondere Akquisitionen, Verkäufen und Projektvorhaben – in einem über die Aufsichtsratssitzungen hinausgehenden offenen Informations- und Meinungsaustausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat und innerhalb dieser Gremien abgestimmt. Der Aufsichtsrat lässt sich regelmäßig über die wirtschaftlichen Veränderungen und Entwicklungen in den Kernmärkten der CA Immo informieren sowie die Entwicklungen am Kapitalmarkt erläutern und diskutiert mit dem Vorstand daraus resultierende Chancen und Risiken. Darüber hinaus steht der Aufsichtsratsvorsitzende in engem Kontakt mit dem Vorstand und wird bei wichtigem Anlass unverzüglich über sämtliche Maßnahmen informiert.

---

## MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON FRAUEN SOWIE DIVERSITÄTSKONZEPT



CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung ihrer Belegschaft. Wengleich wir aufgrund der großteils sehr fachspezifischen Anforderungen und des aktuell herrschenden Fachkräftemangels in wesentlichen Geschäftsbereichen im Recruiting sowie bei Besetzungsentscheidungen derzeit von quantitativen Zielsetzungen, z. B. in Bezug auf Frauenquoten in der Belegschaft bzw. im Management (Vorstand und Aufsichtsrat), absehen, ist uns ein fairer, diskriminierungsfreier und chancengleicher Bewerbungs- und Auswahlprozess besonders wichtig. Die konzernweit geltenden Richtlinien (Verhaltenskodex, CSR-Richtlinie) beinhalten Standards zu Gleichberechtigung, Diversität und Inklusion. Diese werden im Rahmen von Compliance-Trainings laufend geschult, um ein entsprechendes Bewusstsein in der Belegschaft zu unterstützen. Dem Aufsichtsrat wird jährlich im Rahmen des Compliance Update über die Einhaltung der Richtlinien und gemeldete Verstöße, unter anderem im Bereich Antidiskriminierung und Mobbing berichtet. Der Anteil weiblicher Führungskräfte liegt aktuell bei 33%. (31.12.2024 37%). Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördert CA Immo insbesondere durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office, Väterkarenz und Papamonat. Karenzierte Mitarbeitende werden in das interne Informationsnetz eingebunden und haben die Möglichkeit, an Teammeetings und Firmenveranstaltungen teilzunehmen.

# KONZERN- LAGEBERICHT 2025

## KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Tschechien und Ungarn vertreten ist. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 umfasst der Konzern insgesamt 124 Gesellschaften (31.12.2024: 139) mit 241 Mitarbeitern (31.12.2024: 254). In Vollzeitäquivalenten (FTE) beträgt der Mitarbeiterstand zum Stichtag 31. Dezember 2025 212,1 (31.12.2024: 222,1).

Die Kernkompetenz von CA Immo ist die Entwicklung und Bewirtschaftung hochwertiger Prime-Büroimmobilien in Kerneuropa mit Fokus auf den deutschen Markt, dessen Anteil am Gesamtportfolio rund 73% beträgt. Das strategische Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Das Unternehmen deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab – von der Grundstücksaufbereitung, der Baurechtschaffung und Realisierung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude.

Neben den wichtigsten deutschen Märkten Berlin und München ist CA Immo auch in den Städten Frankfurt, Düsseldorf, Wien, Prag, Warschau und Budapest aktiv. Budapest wurde im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms als nicht-strategischer Markt eingestuft; der Vorstand ist ermächtigt, alle relevanten Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Marktausstieg aus diesen Regionen einzuleiten bzw. durchzuführen. Weiterhin hat der Vorstand im November 2025 beschlossen, eine Absichtserklärung (Letter of Intent) mit einem potenziellen Käufer abzuschließen, um diesem eine exklusive Due Diligence sowie Verhandlungen über einen möglichen Verkauf des verbliebenen Portfolios in Tschechien zu ermöglichen.

Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo in den eigenen Bestand. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 4,7 Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE (31.12.2024: 5,0 Mrd. €).

### Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2025 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 156 Mio. € (31.12.2024: 177 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum Stichtag ausschließlich Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 235 Mio. € (31.12.2024: 256 Mio. €).

### GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften <sup>1)</sup>	31.12.2025	31.12.2024
Österreich	10	11
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	0	0
Deutschland	88	98
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	17	22
CEE	26	30
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	0	0
<b>Konzernweit</b>	<b>124</b>	<b>139</b>
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	17	22

<sup>1)</sup> Nicht als Joint Ventures bezeichnete Gesellschaften sind vollkonsolidiert.

### Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die CA Immo Deutschland GmbH mit Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und Grünwald. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandsobjekten überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften. Die Bestandsimmobilien werden Großteils in direkten Beteiligungen gehalten. Einzelne Projektentwicklungen (beispielsweise in Mainz) werden in Joint Ventures realisiert. Die Immobilienentwicklung wird von der in der CA Immo Deutschland GmbH bzw. deren direkten Tochtergesellschaften angesiedelten Abteilung Development mit hausinterner Expertise gesteuert.

### Standort CEE

In CEE liegt der Fokus ebenfalls auf Prime-Büroimmobilien in den Städten Prag, Warschau und Budapest. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio ist in direkten oder indirekten CA Immo Tochtergesellschaften gehalten. Sämtliche CEE-Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen gemanagt.

## IMMOBILIENMÄRKTE

### ALLGEMEINE MARKTBEDINGUNGEN

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, Österreich und der CEE-Region entwickeln sich zunehmend positiv, auch wenn die Erholung weiterhin heterogen verläuft. Nach mehreren Jahren, die von externen Schocks, steigenden Energiepreisen und geopolitischen Spannungen geprägt waren, stabilisieren sich die makroökonomischen Trends langsam. Dabei rückt die Binnen- nachfrage verstärkt in den Mittelpunkt und ist inzwischen zu einer der wichtigsten Wachstumsquellen für die Region geworden. Gleichzeitig bleibt die Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes anspruchsvoll, da sie nach wie vor deutlich von regionalen Handelsmustern und der strukturellen Anpassung an volatile Energiepreise beeinflusst wird.

In Deutschland und Österreich zeigt sich eine verhaltene Konjunkturerholung. Beide Länder verzeichnen ein moderates Wachstum von unter 1%, das vor allem durch schwächere Auslandsaufträge gedämpft wird. Der zunehmende Wettbewerbsdruck aus China in höherwertigen Produktkategorien belastet weiterhin die Exportindustrie, die traditionell eine zentrale Säule ihres Wachstums bildet. Auch wenn mittelfristig Impulse aus erhöhten Verteidigungsausgaben erwartet werden, dürfte dieser Effekt kurzfristig nicht ausreichen, um eine spürbare Verbesserung des Geschäftsklimas herbeizuführen.

Demgegenüber präsentiert sich die wirtschaftliche Lage in der CEE-Region insgesamt dynamischer. Besonders Polen und die Tschechische Republik zählen zu den Wachstumstreibern und profitieren sowohl von einer stabilen Konsumententwicklung als auch von einer verbesserten außenwirtschaftlichen Nachfrage. Ungarn steht hingegen vor einem Wahljahr, das durch expansive Fiskalpolitik geprägt sein dürfte, während das Investitionsklima verhalten bleibt. Insgesamt zeigt sich die Region jedoch resilienter als in den Vorjahren, was auch auf robuste Arbeitsmärkte und steigende Realeinkommen zurückzuführen ist.

Der Inflationsdruck verliert in der gesamten Region schrittweise an Intensität, wenngleich Kerninflation und Lebensmittelpreise weiterhin über dem langfristigen Durchschnitt liegen. Vor diesem Hintergrund hat die Europäische Zentralbank ihren Zinssenkungszyklus vermutlich weitgehend abgeschlossen. Für 2026 ist daher mit geringeren monetären Stimulusimpulsen zu rechnen als im Vorjahr, was die Bedeutung fiskalischer Maßnahmen zusätzlich hervorhebt.

Gleichzeitig bleibt die geopolitische Lage ein wesentlicher Unsicherheitsfaktor. Handelspolitische Spannungen

beeinflussen Investitionsentscheidungen und die industrielle Aktivität weiterhin negativ. Das umfassende fiskalische Stimuluspaket Deutschlands könnte in der zweiten Jahreshälfte positive Effekte auf die Nachbarländer entfalten, wenngleich Verzögerungsrisiken bestehen. Ungeachtet dieser Unsicherheiten sorgt die Kombination aus stabilen Arbeitsmärkten, zunehmenden Realeinkommen und einer robusten privaten Nachfrage dafür, dass die Region ihre wirtschaftliche Widerstandskraft behauptet und vorsichtig optimistisch in die kommenden Quartale blickt.

### TRANSAKTIONSMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH UND CEE

Die Entwicklung der Investment Transaktionsvolumina in Deutschland, Österreich und der CEE-Region war im Jahr 2025 insgesamt weitgehend positiv, unterstützt durch mehr Klarheit hinsichtlich der Leitzinssätze und eine weitere Annäherung der Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern.

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien reduzierten sich in den meisten Kernmärkten. In Deutschland verzeichneten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und München jeweils eine Kompression um 20 Basispunkte gegenüber 2024, wobei München 4,4% erreichte, Berlin 4,6% sowie Frankfurt und Düsseldorf 4,9%. In der CEE-Region verzeichnete Prag die stärkste Renditekompression um 50 Basispunkte auf 5,1%, während Wien um 25 Basispunkte auf 4,8% nachgab. Budapest und Warschau blieben stabil bei 7,0% beziehungsweise 6,0%.

Die Fundamentaldaten entwickelten sich jedoch unterschiedlich. Während alle CEE-Märkte und Wien eine positive Nettoabsorption sowie sinkende oder sehr niedrige Leerstandsquoten verzeichneten, erlebten die deutschen Märkte weiterhin eine negative Nettoabsorption und steigende Leerstände trotz rückläufigem Neubauangebot. Die positive Dynamik in CEE und Österreich spiegelte sich auch in den Büroinvestmentvolumina wider, die im Jahr 2025 im Jahresvergleich um 46% auf 3,72 Milliarden € stiegen. Das Transaktionsvolumen in den deutschen Märkten hingegen sank im Jahresvergleich um 13% auf 2,94 Milliarden €.

Insgesamt prägten zwei zentrale Trends die Büroinvestmentlandschaft 2025: anhaltendes Interesse von vermögenden Privatpersonen und Eigennutzern sowie die steigende Kapitalbereitstellung inländischer Fonds der CEE-Märkte.

## BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH UND CEE

### Nachfrage

Die Nachfrage nach Büroflächen in den CA Immo Märkten, gemessen anhand des Nettoflächenumsatzes, belief sich im Jahr 2025 auf 3,07 Millionen m<sup>2</sup>, gegenüber 2,95 Millionen m<sup>2</sup> im Jahr 2024, was einem Anstieg von rund 4% im Jahresvergleich entspricht. Die Entwicklung in Deutschland verbesserte sich nur marginal, getrieben durch ein außergewöhnliches Vermarktungsvolumen in Frankfurt. Wien und Budapest verzeichneten ein deutliches Nachfragewachstum, während Prag und Warschau unverändert blieben.

Die zusätzliche Nachfrage nach Büroflächen blieb hinter dem Volumen der Flächen zurück, die von Unternehmen freigegeben wurden. Über alle Märkte hinweg sank die gesamte Nettoabsorption von -342.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2024 auf -317.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2025. Diese negative Entwicklung wurde vollständig von den deutschen Märkten verursacht: Trotz Rekord-Nettoflächenumsatz fiel Frankfurt auf -214.000 m<sup>2</sup>, während Düsseldorf ebenfalls einen neuen Tiefstand von -126.000 m<sup>2</sup> erreichte. München verbesserte sich gegenüber 2024, blieb jedoch mit -83.000 m<sup>2</sup> negativ. Berlin verzeichnete einen Rückgang der auf den Markt zurückgegebenen Flächen gegenüber dem Vorjahr, wies jedoch mit -152.000 m<sup>2</sup> weiterhin eine negative Nettoabsorption aus.

Im Gegensatz dazu zeigten die CEE-Märkte eine robuste Nutzernachfrage. Prag verzeichnete eine positive Nettoabsorption von +75.000 m<sup>2</sup>, Budapest +99.000 m<sup>2</sup>, Wien +44.000 m<sup>2</sup> und Warschau +39.000 m<sup>2</sup>. Diese Divergenz unterstreicht strukturell unterschiedliche Nutzerdynamiken in CEE im Vergleich zu Deutschland, was durch eine optimistischere Einschätzung der Unternehmen und weniger gesättigte Büromärkte erklärt werden kann.

Insgesamt stieg der Nettoflächenumsatz zwar moderat, die deutliche Verschlechterung der Nettoabsorption spiegelt jedoch eine fortgesetzte Flächenkonsolidierung und effizienzgetriebene Verkleinerungen in Deutschland wider, teilweise ausgeglichen durch positive Absorptionstrends in CEE.

### Mieten

Die Spitzenmieten in den Kernmärkten von CA Immo stiegen im Jahr 2025 weiter an, wobei das Mietwachstum insbesondere in Frankfurt und München ausgeprägt war.

Frankfurt verzeichnete das stärkste Wachstum mit einem Anstieg der Spitzenmieten auf 55,00 €/m<sup>2</sup> pro Monat

(+12% gegenüber dem Vorjahr). München stieg auf 60,00 €/m<sup>2</sup> (+5%), während Düsseldorf 46,00 €/m<sup>2</sup> (+2%) erreichte und Berlin leicht auf 45,00 €/m<sup>2</sup> (+1%) zulegen.

In der CEE-Region und in Österreich blieb das Mietwachstum moderat, aber überwiegend positiv. Prag stieg auf 30,00 €/m<sup>2</sup> (+2%), Wien auf 28,50 €/m<sup>2</sup> (+2%), Budapest auf 25,50 €/m<sup>2</sup> (+2%) und Warschau auf 27,75 €/m<sup>2</sup> (+3%).

Der anhaltende Anstieg der Spitzenmieten trotz negativer Nettoabsorption in mehreren Märkten weist auf eine fortbestehende Präferenz der Mieter für hochwertige, gut gelegene Objekte hin. Während auch die Durchschnittsmieten weiterwachsen, steigt die Prämie für Produkte in der Innenstadt, insbesondere in Deutschland.

### Neue Flächen und Leerstand

Im Jahr 2025 gingen die Fertigstellungen neuer Büroflächen in den meisten Märkten im Vergleich zum Vorjahr zurück. In den vier großen deutschen Märkten beliefen sich die gesamten Fertigstellungen auf rund 813.000 m<sup>2</sup>, was einem Rückgang von etwa 20% im Jahresvergleich entspricht.

Berlin verzeichnete 408.000 m<sup>2</sup> (-12%), München 177.000 m<sup>2</sup> (-31%) und Frankfurt 93.000 m<sup>2</sup> (-51%), während Düsseldorf der einzige deutsche Markt mit einem Anstieg des Neubauangebots war und 136.000 m<sup>2</sup> (+32%) registrierte. In der CEE-Region und in Wien gingen die gesamten Fertigstellungen um etwa 21% im Jahresvergleich zurück und beliefen sich 2025 auf rund 288.000 m<sup>2</sup>. Prag verzeichnete den stärksten Rückgang des Neubauangebots (-62%), gefolgt von Budapest (-47%) und Warschau (-15%). Wien war der einzige Markt in der Region mit höheren Fertigstellungsvolumina im Jahresvergleich und stieg um 35% auf rund 117.000 m<sup>2</sup>.

Trotz des Rückgangs des Neubauangebots stiegen die Leerstandsquoten in allen deutschen Märkten, was die anhaltend negative Nettoabsorption widerspiegelt. Berlins Leerstand stieg auf 8,7%, Düsseldorf auf 13,5%, Frankfurt auf 12,0% und München auf 8,9%.

Im Gegensatz dazu gingen die Leerstandsquoten in mehreren CEE-Märkten deutlich zurück. Prag sank auf 5,9%, Warschau auf 9,1% und Budapest auf 12,5%, getrieben durch positive Nettoabsorption und geringere Fertigstellungsvolumina. Wien war der einzige Markt außerhalb Deutschlands, der einen Anstieg der Leerstandsquote verzeichnete, allerdings stieg sie nur moderat auf 3,9% und blieb damit insgesamt auf einem niedrigen Niveau.

## BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN CA IMMO MÄRKTEN

	2025	2024	Veränderung in % / Basispunkten
<b>Berlin</b>			
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	530.800	652.000	-19%
Fertigstellungen in m <sup>2</sup>	407.800	461.300	-12%
Leerstandsquote in %	8,68	7,26	142 bp
Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , netto	45,00	44,50	1%
Spitzenrenditen in %	4,60	4,80	-20 bp
<b>Düsseldorf</b>			
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	200.600	236.800	-15%
Fertigstellungen in m <sup>2</sup>	135.500	102.400	32%
Leerstandsquote in %	13,48	12,16	132 bp
Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , netto	46,00	45,00	2%
Spitzenrenditen in %	4,90	5,10	-20 bp
<b>Frankfurt am Main</b>			
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	555.800	346.400	60%
Fertigstellungen in m <sup>2</sup>	93.100	191.300	-51%
Leerstandsquote in %	11,95	10,46	149 bp
Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , netto	55,00	49,00	12%
Spitzenrenditen in %	4,90	5,10	-20 bp
<b>München</b>			
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	557.500	629.100	-11%
Fertigstellungen in m <sup>2</sup>	176.500	256.200	-31%
Leerstandsquote in %	8,91	8,45	45 bp
Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , netto	60,00	57,00	5%
Spitzenrenditen in %	4,40	4,60	-20 bp
<b>Budapest</b>			
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	293.700	214.800	37%
Fertigstellungen in m <sup>2</sup>	55.400	103.600	-47%
Leerstandsquote in %	12,50	14,13	-163 bp
Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , netto	25,50	25,00	2%
Spitzenrenditen in %	7,00	7,00	0 bp
<b>Prag</b>			
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	306.700	316.400	-3%
Fertigstellungen in m <sup>2</sup>	26.600	70.400	-62%
Leerstandsquote in %	5,87	7,36	-148 bp
Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , netto	30,00	29,50	2%
Spitzenrenditen in %	5,10	5,60	-50 bp
<b>Wien</b>			
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	225.800	158.600	42%
Fertigstellungen in m <sup>2</sup>	116.900	86.400	35%
Leerstandsquote in %	3,90	3,37	53 bp
Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , netto	28,50	28,00	2%
Spitzenrenditen in %	4,75	5,00	-25 bp
<b>Warschau</b>			
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	404.000	398.900	1%
Fertigstellungen in m <sup>2</sup>	88.700	104.400	-15%
Leerstandsquote in %	9,06	10,56	-150 bp
Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , netto	27,75	27,00	3%
Spitzenrenditen in %	6,00	6,00	0 bp

Quelle: CBRE Research, Q4 2025

## IMMOBILIENVERMÖGEN

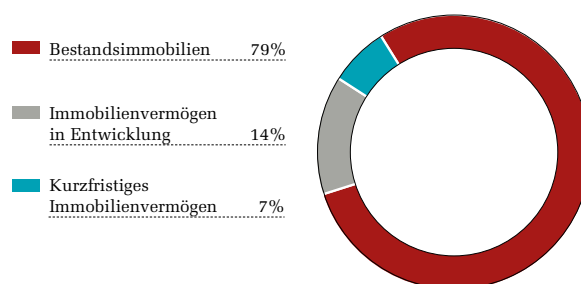
### Geschäftsfelder und Portfoliostrategie

Das Kerngeschäft der CA Immo teilt sich in die Geschäftsfelder Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist CA Immo auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf hochwertige, nachhaltige Büroimmobilien in zentraleuropäischen Metropolstädten spezialisiert. Ziel ist die laufende Optimierung, Wertsteigerung und profitable Bewirtschaftung des Bestandsimmobilienportfolios in den Märkten der CA Immo. Zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt CA Immo im Geschäftsfeld Development durch die Aufbereitung, Verwertung bzw. Bebauung von Grundstücksreserven.

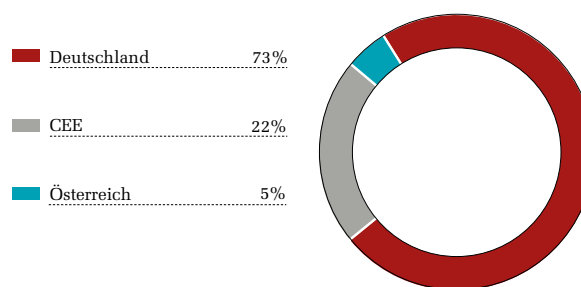
### 4,7 Mrd. € Immobilienvermögen

Getrieben von diversen Liegenschaftsverkäufen hat sich der Wert des Immobilienvermögens im Jahresverlauf 2025 insgesamt um -6% auf 4,7 Mrd. € zum Stichtag verringert (31.12.2024: 5,0 Mrd. €). Davon entfallen 3,7 Mrd. € (79% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,6 Mrd. € (14%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 332,4 Mio. € (7%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen (inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien). Deutschland ist mit einem Anteil von 73% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH GESCHÄFTSFELDERN  
(BASIS: 4,7 MRD. €)



IMMOBILIENVERMÖGEN NACH GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN  
(BASIS 4,7 MRD. €)



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO PER 31.12.2025 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Deutschland	2.589,4	636,6	185,1	3.411,1	73,0
Österreich	234,9	0,0	0,0	234,9	5,0
Polen	430,2	0,0	44,9	475,1	10,2
Tschechien	309,2	0,5	0,0	309,7	6,6
Ungarn	142,3	0,0	102,4	244,7	5,2
<b>Gesamt</b>	<b>3.706,0</b>	<b>637,1</b>	<b>332,4</b>	<b>4.675,4</b>	<b>100,0</b>
Anteil am Gesamtportfolio	79%	14%	7%		

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien und Nutzungsrechte

<sup>2)</sup> Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien (bilanziert gemäß IAS 2 bzw. IFRS 5)

## PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN 2025

Im Geschäftsjahr 2025 führte CA Immo das strategische Kapitalrotationsprogramm zur Fokussierung des Portfolios fort. Zielsetzung hierbei ist, Liegenschaften gewinnbringend zu veräußern, die in Bezug auf Standort, Assetklasse, Qualität, Größe oder Profitabilität nicht der Portfoliostrategie entsprechen. Gleichzeitig wird die Qualität, Bewirtschaftungseffizienz und Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios verbessert. Die Verkaufserlöse stärken die Kapitalstruktur und Liquidität von CA Immo und werden u. a. in die wertsteigernde Fortführung ihrer erstklassigen deutschen Entwicklungspipeline, die Revitalisierung von Bestandsgebäuden und selektive Liegenschaftszukäufe investiert.

### Investitionen

2025 investierte CA Immo insgesamt 185,3 Mio. € (2024: 142,5 Mio. €) in das Immobilienportfolio (Investitionen und Instandhaltung). 50,3 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 135,0 Mio. € wurden für die Projektentwicklungen aufgewendet.

### Projektentwicklung und Refurbishment

Ende 2025 erfolgte der Start für ein umfassendes Renovierungsprojekt in Berlin. Zum Stichtag sind somit drei Büroprojekte in Berlin in Umsetzung.

### Verkäufe

CA Immo hat im Geschäftsjahr 2025 den Verkauf von nicht-strategischen Bestandsgebäuden sowie von Grundstücksreserven, die nicht vorwiegend zur Büronutzung geeignet sind, fortgesetzt. In Summe wurden konzernweit Verkaufserlöse in Höhe von 463,3 Mio. € (2024: 163,4 Mio. €, inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity) und ein Ergebnisbeitrag aus Liegenschaftsverkäufen von 7,7 Mio. € (2024: 24,4 Mio. €) erzielt. Die Verkaufserlöse verstehen sich bei Gesellschaftsverkäufen (Share Deal) als Nettoposition vom erzielten Verkaufspreis der Immobilie, abzüglich Fremdkapital, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte.

## ÜBERLEITUNG DES BILANZIELLEN IMMOBILIENVERMÖGENS 2024 AUF 2025 UND KENNZAHLEN 2025<sup>1)</sup>

		Österreich	Deutschland	CEE	Gesamt
<b>Immobilienvermögen 31.12.2024</b>	Mio. €	<b>256,0</b>	<b>3.386,0</b>	<b>1.322,8</b>	<b>4.964,8</b>
Investitionen	Mio. €	1,4	146,8	32,9	181,1
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	Mio. €	-2,5	26,3	-22,1	1,8
Wertminderung/Abschreibung	Mio. €	-0,2	-1,6	0,0	-1,7
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	-0,2	-1,5	-4,3	-6,1
Abgänge	Mio. €	-19,6	-145,1	-300,8	-465,5
Sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	0,0	0,6	0,6
<b>Immobilienvermögen 31.12.2025</b>	<b>Mio. €</b>	<b>234,9</b>	<b>3.411,1</b>	<b>1.029,0</b>	<b>4.675,0</b>
Jahresmieterlös <sup>2)</sup>	Mio. €	18,6	133,3	78,9	230,9
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	17,9	133,9	68,6	220,4
Leerstandsrate Bestandsimmobilien <sup>3)</sup>	%	2,3	4,3	7,4	5,1
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	7,6	4,7	6,4	5,3

<sup>1)</sup> Exkl. Instandhaltungsaufwand

<sup>2)</sup> Inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2025 verkauften Objekte (55,2 Mio. €)

<sup>3)</sup> Leerstand nach Fläche

## ÜBERSICHT DER IM GESCHÄFTSJAHR 2025 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

Objektbezeichnung	Stadt	Haupt- nutzungs- art	Typ	Klasse	Anzahl	Verkaufs- datum (Closing)	Anteil <sup>1)</sup>	Fläche <sup>2)</sup> in m <sup>2</sup>	Letzter Bilanzwert zum Vorstichtag in Mio. €
Parkhaus RheinTriadem	Köln	Sonstige	Gebäude	IAS 40	1	Q1 2025	100%	15.150	25,7
Infopark West	Budapest	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q1 2025	100%	21.050	38,3
Business Centre Bitwy Warszawskiej	Warschau	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q1 2025	100%	10.350	25,6
InterCity Hotel Berlin	Berlin	Hotel	Gebäude	IAS 40	1	Q2 2025	100%	20.610	83,8
Sava Business Center	Belgrad	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q2 2025	100%	19.621	33,8
Visionary	Prag	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q2 2025	100%	24.799	64,2
Storchengasse 1	Wien	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q3 2025	100%	17.127	19,6
Buckower Chaussee 43-58	Berlin	Sonstige	Gebäude	IAS 40	1	Q3 2025	100%	32.903	27,7
Bartók Ház	Budapest	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q3 2025	100%	17.668	33,8
Quartiersgarage	Mainz	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q4 2025	100%	9.900	7,3
Kavci Hory	Prag	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q4 2025	100%	36.155	103,4
<b>Zwischensumme</b>					<b>11</b>				<b>463,2</b>
Baumkirchen - MI	München	Wohnen	Grundstück	IAS 2	1	Q2 2025	100%	5.326	0,0
Lassallestraße 45	München	Wohnen	Grundstück	IAS 2	1	Q3 2025	100%	6.164	0,0
Heidelerchenstrasse	München	Sonstige	Grundstück	IAS 2	1	Q3 2025	100%	50.891	0,0
Daglfing	München	Wohnen	Grundstück	IAS 2	1	Q3 2025	100%	69.574	1,0
<b>Zwischensumme</b>					<b>4</b>				<b>1,1</b>
Eggarten Siedlung	München	Wohnen	Grundstück	IAS 2 in JV	1	Q3 2025	50%	183.337	49,0
<b>Zwischensumme</b>					<b>1</b>				<b>49,0</b>
<b>Gesamt</b>					<b>16</b>				<b>513,3</b>

<sup>1)</sup> Von CA Immo gehaltener Projektanteil

<sup>2)</sup> Fläche: Bei Bestandsgebäuden: Mietfläche, bei Grundstücken: Grundstücksfläche

## BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist wichtigster Ertragsbringer von CA Immo und macht einen Anteil von 79% am gesamten Immobilienvermögen aus. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung und -akquise zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. Die Instandhaltung und Vermietung der Immobilien wird durch lokale Teams in unseren Märkten abgewickelt.

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

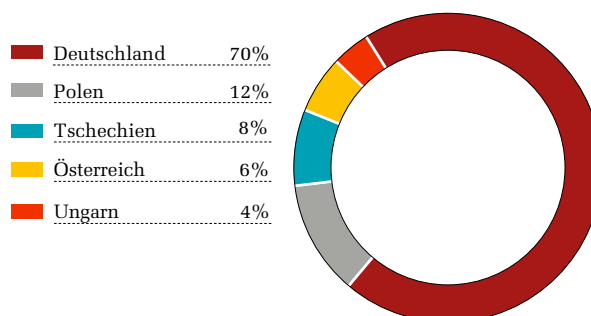
### Anteiliges Bestandswachstum in Deutschland

Das Bestandsportfolio der CA Immo umfasst zum Stichtag 31.12.2025 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 0,7 Mio. m<sup>2</sup> mit einem Bilanzwert von rund 3,7 Mrd. € (31.12.2024: 4,3 Mrd. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich durch den Verkauf von Bestandsimmobilien (siehe Kapitel „Immobilienvermögen“), die Umgliederung von sieben Bestandsimmobilien in zum Verkauf gehaltene Immobilien (IFRS 5) sowie die Umgliederung einer Bestandsimmobilie in Immobilien in Entwicklung (Projekt Skygreen).

Der Anteil des deutschen Bestandsvermögens am gesamten Bestandsportfolio hat sich im Jahresverlauf weiter auf 70% erhöht (31.12.2024: 66%), mit Berlin als größtem Einzelmarkt.

In Summe verzeichnete CA Immo 2025 Mieterlöse in Höhe von 230,9 Mio. € (2024: 238,9 Mio. €). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 5,3% (31.12.2024: 5,5%). Der Büroanteil wurde im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht und liegt zum Berichtsstichtag bei 97,9% (31.12.2024: 95,8%). Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios (nach Fläche) liegt zum Stichtag bei 94,9% (31.12.2024: 93,1%).

### BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (BASIS 3,7 MRD. €)



### BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN

	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche <sup>2)</sup> in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad <sup>3)</sup> in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Deutschland	2.577,7	363.200	95,7	122,3	4,7
Österreich	234,7	95.953	97,7	17,9	7,6
Polen	410,1	115.798	98,7	29,6	7,2
Tschechien	309,2	64.664	99,2	14,9	4,8
Ungarn	142,3	71.915	76,8	10,8	7,6
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.674,0</b>	<b>711.530</b>	<b>94,9</b>	<b>195,6</b>	<b>5,3</b>
Sonstige Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	32,0	1.480			
<b>Gesamtes Bestandsvermögen</b>	<b>3.706,0</b>	<b>713.010</b>			

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien und Nutzungsrechte

<sup>2)</sup> Exkl. strategischer Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge von Renovierungsprojekten im laufenden Betrieb oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

<sup>3)</sup> Auslastung nach Fläche (m<sup>2</sup>)

**Vermietungsleistung 2025**

CA Immo vermietete 2025 konzernweit in Summe rd. 190.100 m<sup>2</sup>, davon entfielen 6% auf die Vorvermietung des Projekts Karlsgärten in Berlin. Exklusive der Projekt-Vorvermietung ergibt dies eine Vermietungsleistung von rd. 21% in Relation zur per 31.12.2025 rd. 0,8 Mio. m<sup>2</sup> umfassenden Gesamtnutzfläche (exkl. strategischem Leerstand). 32% davon betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 68% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

**Mieterstruktur und Auslaufprofil der Mietverträge**

50% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen mind. 5 Jahre, der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) liegt zum Stichtag bei 4,8 Jahren (31.12.2024: 4,7 Jahre). CA Immo verfügt über eine branchendiversifizierte Mieterstruktur mit hohem Anteil an Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Technologiesektor. Die 20 größten Mieter machen rd. 47% der gesamten Mieterträge aus (auf Basis annualisierter Mieterlöse).

**VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN**

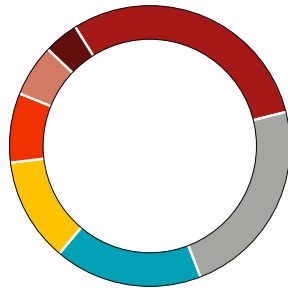
in m <sup>2</sup>	Vorvermietung Projekte	Neuvermietung	Vertrags- verlängerungen	Summe
Deutschland	12.195	20.994	19.505	52.694
Österreich		1.849	5.572	7.421
CEE		33.970	95.992	129.962
<b>Summe</b>	<b>12.195</b>	<b>56.813</b>	<b>121.069</b>	<b>190.077</b>

**GRÖSSTE MIETER (TOP 20)**

	Branche	Region	Anteil in % an den annualisierten Mieterlösen
KPMG	Professional Services	Deutschland	7,6%
PwC	Professional Services	Deutschland	4,3%
The European Border and Coast Guard Agency	Public Sector / Regulatory Body	CEE	3,7%
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Public Sector / Regulatory Body	Deutschland	3,1%
Google	Computers / HiTech	Deutschland	3,0%
NH Hotels Deutschland	Consumer Services & Leisure	Deutschland	2,7%
TotalEnergies	Manufacturing Industrial & Energy	Deutschland	2,4%
Robert Bosch	Consumer Services & Leisure	Österreich	2,1%
auxmoney	Financial Services	Deutschland	2,1%
JetBrains	Computers / HiTech	Deutschland	2,0%
Hypoport	Financial Services	Deutschland	2,0%
ASTRAZENECA	Manufacturing Industrial & Energy	CEE	2,0%
Morgan Stanley	Financial Services	CEE	1,7%
salesforce.com	Computers / HiTech	Deutschland	1,6%
State Street Bank International	Financial Services	Deutschland	1,3%
VOBA	Financial Services	Österreich	1,2%
Zeit Digital	Computers / HiTech	Deutschland	1,2%
IBM	Computers / HiTech	Deutschland	1,2%
Regus Management	Business Services	Deutschland	1,1%
Benefit Systems	Consumer Services & Leisure	CEE	1,1%
<b>Gesamt</b>			<b>47,2%</b>

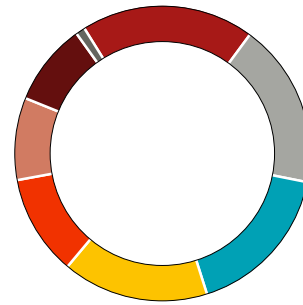
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH STÄDTEN (BASIS: 3,7 MRD. €)

Berlin	30%
München	23%
Frankfurt	17%
Warschau	12%
Prag	8%
Wien	6%
Budapest	4%



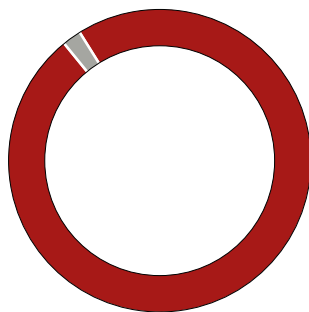
MIETER-BRANCHENMIX NACH ANNUALISIERTEN MIETERLÖSEN (BASIS: 195,6 MIO. €)

Computer / HiTech	19%
Professional Services	18%
Financial Services	17%
Consumer Services & Leisure	16%
Business Services	11%
Industrielle Fertigung & Energie	9%
Öffentlicher Sektor / Aufsichtsbehörde	9%
Sonstige	1%

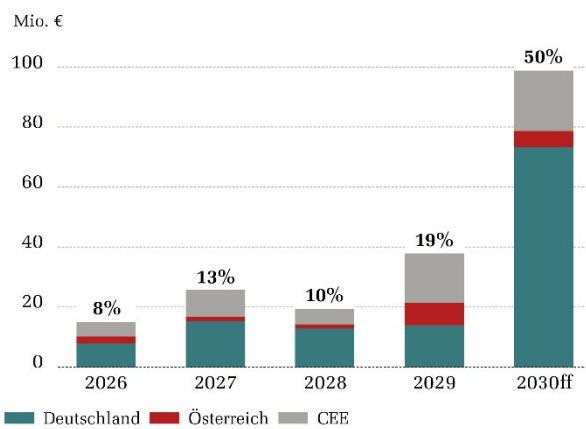


PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 3,7 MRD. €)

Büro	98%
Sonstige	2%



AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE <sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> auf Basis der annualisierten Mieterlöse, Laufzeit bis zum nächstmöglichen Vertragsende

## IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

### Projektentwicklung

Die interne Development-Plattform von CA Immo ermöglicht dem Unternehmen die Nutzung einer tiefen Wertschöpfungskette. Von der Erschließung von Grundstücken und der Beschaffung von Baugenehmigungen über die Vermietung und den Transfer fertiggestellter Immobilien in den eigenen Bestand bis hin zum Verkauf an Investoren deckt CA Immo ein breites Leistungsspektrum ab.

### 100% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2025 machte die Developmentsparte mit rd. 637,1 Mio. € Bilanzwert (31.12.2024: 461,0 Mio. €) einen Anteil von rd. 14% des gesamten Immobilienvermögens von CA Immo aus. Dieser Anstieg reflektiert den Baufortschritt der Projekte in Umsetzung.

Das Immobilienvermögen in Entwicklung gliedert sich in im Bau befindliche Projekte (66%, nach Buchwert), Projekte in Planung (8%) und Grundstücksreserven (26%).

### IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

in Mio. €	Stadt	Nutzung	Anteil <sup>1)</sup> in %	Anzahl	Fläche <sup>2)</sup> in m <sup>2</sup>	Buchwert inkl. JV's	Buchwert exkl. JV's	Gesamtes Investitions- volumen <sup>3)</sup>	Offene Bau- kosten	Brutto- erstellungs- rendite in %	Vorver- wertungs- grad in % <sup>4)</sup>
Upbeat	Berlin	Büro	100%	1	34.911	292,2	292,2	348,1	48,4	4,9%	100%
Anna-Lindh-Haus	Berlin	Büro	100%	1	16.930	75,1	75,1	117,7	48,6	6,4%	0%
Karlsgrärten	Berlin	Büro	100%	1	11.295	52,0	52,0	79,4	28,9	5,6%	100%
Flösserhof	Mainz	Wohnen	50%	1	6.371	3,6	0,0	44,9	0,8	-	-
<b>Gesamt Projekte in Umsetzung</b>				<b>4</b>	<b>69.507</b>	<b>422,9</b>	<b>419,3</b>	<b>590,2</b>	<b>126,7</b>		
Skygreen	Berlin	Büro	100%	1	18.195	39,3	39,3	-	-		
Alexander-von- Humboldt-Haus	Berlin	Büro	100%	1	6.395	13,9	13,9	-	-		
<b>Gesamt Projekte in Planung</b>				<b>2</b>	<b>24.590</b>	<b>53,2</b>	<b>53,2</b>				
Landbank Hold			100%	10	92.399	164,6	164,6	-	-		
<b>Gesamt Grundstücke</b>				<b>10</b>	<b>92.399</b>	<b>164,6</b>	<b>164,6</b>				
<b>Gesamt Projekte &amp; Grundstücke</b>				<b>16</b>	<b>186.496</b>	<b>640,7</b>	<b>637,1</b>	<b>590,2</b>	<b>126,7</b>		

<sup>1)</sup> Anteil steht für den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

<sup>2)</sup> Projekte in Umsetzung und in Planung: Mietfläche; bei Grundstücken: Grundstücksfläche

<sup>3)</sup> Inkl. Grundstück (und inkl. Altbestand bei Karlsgrärten); Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke und Altbestand: 479,9 Mio. €.

<sup>4)</sup> Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vermietungsquote, Projekte für Verkauf: Verkauf

## SCHWERPUNKTE DER ENTWICKLUNGSAKTIVITÄTEN

### Projektentwicklung: Fokus auf Berlin

Zum Stichtag 31.12.2025 hat CA Immo am Standort Berlin drei Büroprojekte in Umsetzung, davon zwei Neubauprojekte in der Europacity rund um den Berliner Hauptbahnhof und ein umfassendes Renovierungsprojekt eines älteren Bestandsgebäudes in der Nähe des Potsdamer Platz. Upbeat ist zu 100% vorvermietet und liegt im Zeit- und Budgetplan zur Fertigstellung Mitte 2026. Das als Holzhybridbau realisierte Anna-Lindh-Haus soll Anfang 2027 fertiggestellt werden. Das Manage-to-Green-Projekt Karlsgärten steht für die umfassende Renovierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes Am Karlsbad 11. Der Baustart für das künftig rund 11.500 m<sup>2</sup> große Gebäude erfolgte Ende 2025 nach der Unterzeichnung eines Mietvertrages für 100% der Fläche. Weitere Projekte in zentralen Berliner Innenstadtlagen befinden sich in der Vorbereitungs- bzw. Planungsphase.

### Grundstücksreserve

Durch die kontinuierliche Bebauung und den Verkauf von Grundstücken hat sich die von CA Immo gehaltene Grundstücksreserve in den vergangenen Jahren deutlich reduziert. Zum Berichtszeitpunkt umfasste sie 10 Assets mit einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 92.399 m<sup>2</sup>. Sieben Grundstücke entfallen auf innerstädtische Brownfield-Baugrundstücke in Berlin, Frankfurt und München.



Projekt Karlsgärten in Berlin, in der Nähe des Potsdamer Platz, 100% vorvermietet

Diese Grundstücke befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Baurechtschaffung und sind für Bürobebauung vorgesehen. Die restlichen sind Grundstücke mit Wohnbaupotenzial sowie eine Infrastrukturfläche ohne Baupotenzial aus bereits abgeschlossenen Baurechtschaffungsprojekten.

## IMMOBILIENBEWERTUNG

Die Bewertung der Liegenschaften ist die substanzielle Basis für die Beurteilung eines Immobilienunternehmens und wichtigster Parameter für die Ermittlung des Net Asset Value. Neben objektspezifischen Kriterien gibt es eine Vielzahl von Faktoren innerhalb der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, die eine Wirkung auf die Wertentwicklung von Immobilien entfalten. Im Kerngeschäft der CA Immo, dem Büroimmobilienbereich, spiegelt sich der allgemeine Konjunkturzyklus insbesondere in Bezug auf Wirtschaftswachstum und Beschäftigungsquote direkt im Immobilienzyklus wider. Als weitere wesentliche Variable haben Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen Einfluss auf die Immobilieninvestmentmärkte. Unvorhersehbare Ausnahmesituationen wie die Covid-19-Pandemie, geopolitische Konflikte oder starke Änderungen des Zinsniveaus können aufgrund ihrer wirtschaftlichen Tragweite und dem – sektoral unterschiedlichen – Einfluss auf die Kapital- und Immobilienmärkte ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Bewertung von Immobilien haben.

### Externe Bewertungsgutachten nach internationalen Standards

Die Wertermittlung der Immobilien wird im Wesentlichen von externen unabhängigen Gutachtern unter Anwendung von anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den von der "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den Marktwert als den geschätzten Betrag, für den ein Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem bereitwilligen Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen bereitwilligen Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.

Die vom Gutachter im jeweiligen Fall angewandte **Bewertungsmethode** hängt insbesondere vom Entwicklungsstadium und von der Nutzungsart einer Immobilie ab.

**Vermietete gewerbliche Liegenschaften**, die den größten Anteil am Portfolio der CA Immo haben, werden weitgehend nach der **Discounted-Cash-Flow-Methode** bewertet. Die Marktwerte basieren dabei auf kapitalisierten Mieterträgen bzw. abgezinsten, künftig zu erwartenden Cashflows. Neben den aktuellen Vertragsmieten samt Mietauslaufprofil werden dafür vom Gutachter auf Basis einer qualifizierten Einschätzung weitere Parameter, wie insbesondere die erzielbare Marktmiete sowie objektbezogene, adäquate Renditen, ermittelt und berücksichtigt.

Bei **Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase** wird vorrangig das **Residualwertverfahren** angewendet. Hierbei basieren die Verkehrswerte auf den ermittelten Marktwerten nach Fertigstellung unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen sowie einem kalkulatorischen Ansatz eines – nach Baufortschritt – angemessenen Entwicklungsgewinns („Developerprofit“). Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie von Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil von Ist-Zahlen bzw. von vertraglich gesicherten Zahlen und davon abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet.

Für **Grundstücksreserven**, auf welchen in naher Zukunft keine aktiven Entwicklungen zu erwarten sind, werden je nach Liegenschaft und Entwicklungszustand das **Vergleichswertverfahren** bzw. das **Residualwertverfahren** herangezogen.

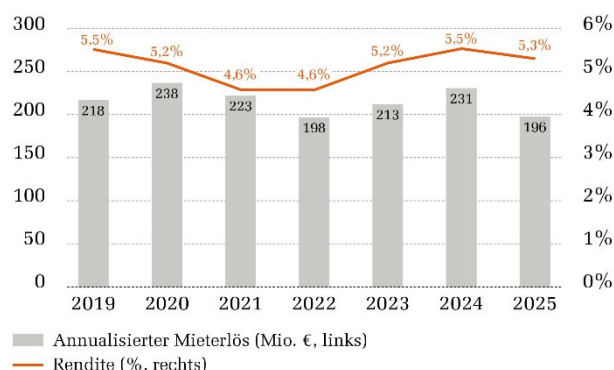
Für nahezu 100% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2025 bzw. basieren die Werte auf Grundlage verbindlicher Kaufverträge. 2025 wurden alle durch die CA Immo beauftragten externen Bewertungen von Jones Lang LaSalle erstellt.

### Bewertungsergebnis

Für das Gesamtjahr 2025 verbuchte die CA Immo Gruppe ein leicht positives Neubewertungsergebnis von 9,2 Mio. € (2024: –199,6 Mio. €). Hiervon entfielen 13,3 Mio. € auf aktive Development-Projekte sowie Landreserven und –4,1 Mio. € auf Bestandsimmobilien (inkl. Immobilienvermögen im kurzfristigen Vermögen). In Summe 15,5 Mio. € des Neubewertungsergebnisses entfielen auf CA Immos größten Einzelmarkt Deutschland, –4,7 Mio. € auf CEE und –1,6 Mio. € auf Österreich. In einer Like-for-Like Betrachtung erhöhte sich der Wert der im Like-for-Like Portfolio befindlichen Bestandsimmobilien um 1,1%. In dieser Betrachtungsweise stieg die Bruttorendite um 6 Basispunkte auf 5,3% (siehe hierzu auch das Kapitel „EPRA Kennzahlen“).

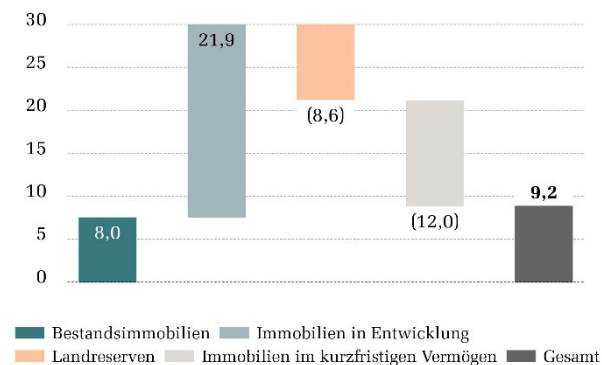
Weitere Informationen zur Immobilienmarktentwicklung finden sich im Kapitel „Immobilienmärkte“.

MIETERLÖS UND BRUTTORENDITEENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS<sup>1)</sup>

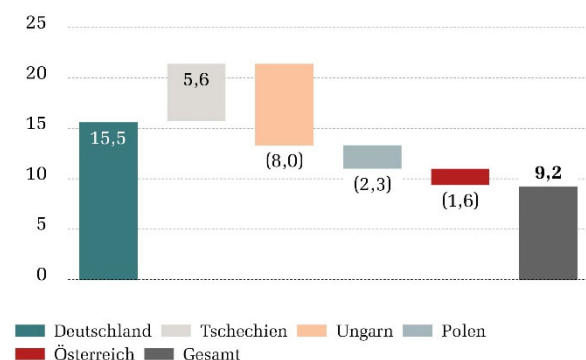


<sup>1)</sup> Inkl. Right-of-Use Assets, excl. eigengenutztem und nicht stabilisiertem Vermögen

IMMOBILIENBEWERTUNGSERGEBNIS 2025 NACH STATUS (MIO. €)



IMMOBILIENBEWERTUNGSERGEBNIS 2025 NACH REGIONEN (MIO. €)



ÖSTERREICH

Das Neubewertungsergebnis in Österreich summierte sich zum Stichtag auf –1,6 Mio. € (2024: –11,4 Mio. €). Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien stieg im Jahresvergleich von 7,4% auf 7,6% (vollkonsolidierte Immobilien).

DEUTSCHLAND

Das Bewertungsergebnis in Deutschland summierte sich zum 31.12.2025 auf 15,5 Mio. € (2024: –87,9 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsergebnis steuerten das im Bau befindliche Projekt Upbeat sowie die Immobilien ONE und Skygarden bei. Aktive Development-Projekte führten zu einem Bewertungsgewinn von 21,9 Mio. €.

Nach Städten fand die betragsmäßig größte Aufwertung in Berlin (14,2 Mio. €), Frankfurt (8,7 Mio. €) und München (4,9 Mio. €) statt.

Die Bruttorendite stieg im Jahresvergleich um 12 Basispunkte von 4,6% auf 4,7% (vollkonsolidierte Immobilien).

CEE

Das Neubewertungsergebnis in CEE belief sich zum Stichtag auf –4,7 Mio. € (2024: –100,4 Mio. €). Hierbei entfiel der betragsmäßig größte Anteil auf Budapest (–8,0 Mio. €), gefolgt von Warschau (–2,3 Mio. €). Prag verzeichnete einen Wertanstieg in Höhe von 5,6 Mio. €. Die betragsmäßig größte Abwertung erfuhr die Objekte Postepu 14 in Warschau, City Gate in Budapest sowie Nile House in Prag. Die betragsmäßig größte Aufwertung erfuhr die Objekte Saski Crescent in Warschau, Mississippi House, Missouri Park, Amazon Court und Danube House in Prag sowie das Warsaw Spire B Objekt in Warschau.

Die Bruttorendite des CA Immo-Portfolios sank im Jahresvergleich von 7,1% auf 6,4% (vollkonsolidierte Immobilien). Hauptgründe hierfür waren die Veräußerung von Immobilien, Investitionen in den Gebäudebestand sowie Effekte aus der Vermietungssituation.

## FINANZIERUNGEN

Als Immobilienunternehmen ist CA Immo in einer kapitalintensiven Branche tätig. Die Verfügbarkeit von Fremdkapital ist eine wesentliche Erfolgsdeterminante. Die Optimierung der Kapitalstruktur hat hohe Relevanz und gehört neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios zu den entscheidenden Faktoren für das Gesamtergebnis von CA Immo.

### Unverändert starkes Bilanzprofil

Zum 31.12.2025 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten) der CA Immo bei 2,3 Mrd. € und damit 17% unter dem Vorjahreswert (2,7 Mrd. €). Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung einer 275,9 Mio. € grünen Anleihe im Oktober 2025. Nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns betrug die Nettoverschuldung zum Jahresende 1,6 Mrd. € (2024: 1,9 Mrd. €). Das Unternehmen verfügt damit über eine äußerst robuste Bilanz mit einer starken Eigenkapitalquote von 47,1% (2024: 42,5%), die in defensiven Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing (netto) von 62,7% (2024: 74,0%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV, netto) von 34,5% (2024: 38,2%) zum Ausdruck kommt. Der Finanzierungsaufwand, eine wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, summierte sich im Geschäftsjahr 2025 auf –59,4 Mio. € (2024: –55,1 Mio. €).

### Finanzierungslinien

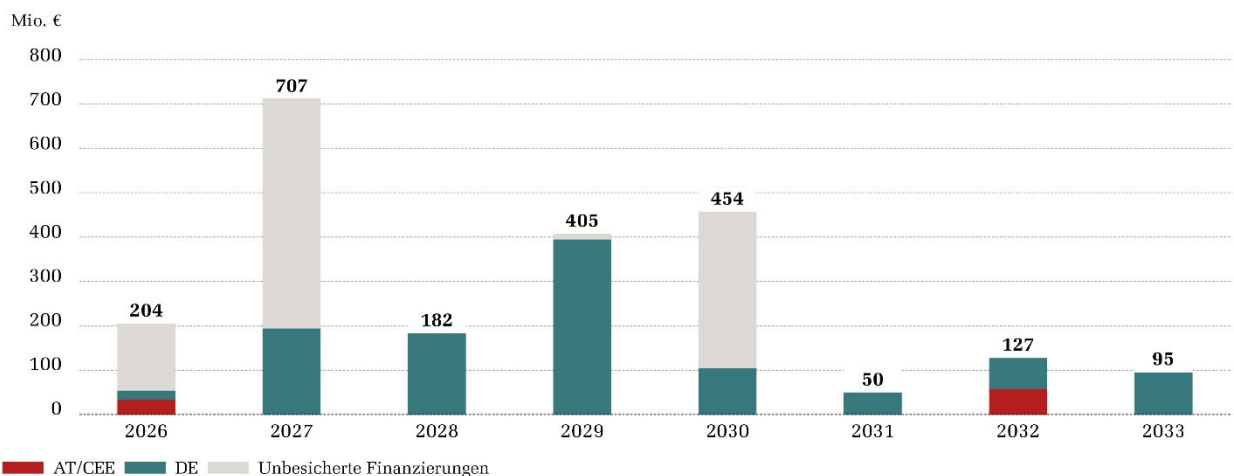
Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen, und – im Zuge des Baufortschritts – durch die finanzierenden Banken sukzessive valutiert werden. Dieser Finanzierungsrahmen belief sich zum Stichtag auf rund 85 Mio. €.

Darüber hinaus verfügt das Unternehmen auf Holding-Ebene über eine im vierten Quartal 2025 abgeschlossene Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility, RCF) in Höhe von 150 Mio. € (plus Erhöhungsoption), deren Marge unter anderem an die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens gebunden ist. Diese Fazilität ist aktuell nicht gezogen und kann für allgemeine Unternehmenszwecke genutzt werden.

### Fälligkeitsprofil

Die Grafik unten zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo per 31.12.2025 (endfällige Nominale, unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2026 ausgewiesenen Fälligkeiten belaufen sich zum Stichtag auf rund 203,5 Mio. €. Davon entfallen 150 Mio. € auf die im März 2026 fällig werdende Unternehmensanleihe.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN (ENDFÄLLIGES NOMINALE, EXKL. LEASINGVERBINDLICHKEITEN) STAND 31.12.2025, BASIS: 2,2 MRD. €



Die besicherte Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2025 konzentrierte sich schwerpunktmäßig auf Immobilien des deutschen Portfolios. Für das Projekt Upbeat in Berlin wurde die jederzeitige Auszahlungsfähigkeit der Baufinanzierung sichergestellt sowie die Grundlage für eine Langfristfinanzierung des Vorhabens geschaffen. Für das Bauprojekt „Karlsgärten“ wurde eine zinsoptimierte Finanzierungsstruktur unter Einbindung eines KfW-Tilgungszuschusses erarbeitet und finalisiert.

**Investment Grade Rating**

Das Investment Grade Rating von CA Immo ermöglichte eine Flexibilisierung und dadurch weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur durch einen verbesserten Zugang zum institutionellen Fremdkapitalmarkt. Für den Konzern erweiterte sich damit die nutzbare Bandbreite an Finanzierungsmöglichkeiten. Wesentliche Indikatoren für den Erhalt sowie die Aufrechterhaltung dieses Investment Grade Ratings sind eine starke Bilanz mit geringem Verschuldungsgrad, die nachhaltige Ertragskraft sowie eine damit verbundene solide Zinsdeckung und eine ausreichend große Quote von nichtbesicherten Immobilien.

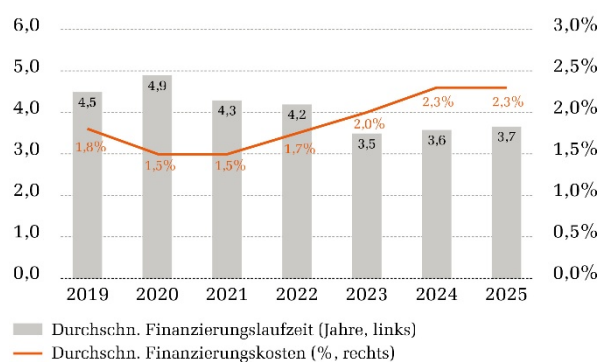
Das Baa3 Rating mit stabilem Ausblick wurde zuletzt im Rahmen einer Credit Opinion im Mai 2025 von Moody's bestätigt.

**Steigende durchschnittliche Finanzierungskosten auf Basis gestiegener Kosten für Neufinanzierungen**

Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den Jahren bis 2021 unter Ausnutzung vorteilhafter Marktbedingungen die Finanzierungskosten der CA Immo kontinuierlich gesenkt wer-

den. Im Zuge der gestiegenen Basiszinsen und Risikoprämien in den Vorjahren sind die Kosten für Neufinanzierungen jedoch gestiegen. Dies zeigt sich im Vergleich zu den Vorjahren steigenden durchschnittlichen Finanzierungskosten, welche aber immer noch ein im Durchschnitt niedriges Niveau aufweisen.

FINANZIERUNGSLAUFZEIT UND -KOSTEN IM ZEITVERLAUF



Wie in der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo auf Basis der vollkonsolidierten Finanzverbindlichkeiten zum Stichtag bei rund 2,3% (31.12.2024: 2,3%). Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps und -caps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 2,7% höher dar.

ZINSENTWICKLUNG



Quelle: Bloomberg  
Zinssatz in %

FINANZIERUNGSKOSTEN <sup>1)</sup>

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Derivate	Ø Finanzierungskosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungskosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen	Ø Laufzeit Swaps
<b>Bestandsimmobilien</b>						
Österreich	58,2	58,2	3,4	2,4	6,6	3,9
Deutschland	1.017,7	938,0	3,0	2,4	3,6	3,3
Tschechien	-	-	-	-	-	-
Polen	33,5	33,5	3,4	1,8	0,2	0,2
<b>Summe</b>	<b>1.109,4</b>	<b>1.029,7</b>	<b>3,1</b>	<b>2,4</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>
Entwicklungsprojekte	50,0	-	2,9	2,9	6,0	-
Kurzfristiges Immobilienvermögen	37,3	37,3	3,2	2,2	3,0	3,0
Konzernfinanzierungen	1.027,0	-	2,2	2,2	2,1	-
<b>Total</b>	<b>2.223,7</b>	<b>1.067,0</b>	<b>2,7</b>	<b>2,3</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>

<sup>1)</sup> Die Datenbasis umfasst vollkonsolidierte Finanzierungen, exkl. Leasingverbindlichkeiten

**GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSTRATEGIE**

**Finanzierungsstrategie**

Die Finanzierungsstrategie der CA Immo basiert auf einem ausgewogenen Mix von besicherten und unbesicherten Finanzierungsinstrumenten mit dem Ziel, die Finanzierungskosten sowie das Zinsänderungsrisiko zu minimieren sowie die durchschnittliche Laufzeit und Flexibilität zu maximieren.

Der Erhalt sowie des Investment Grade Ratings auf Basis einer soliden Bilanzstruktur mit einer starken Eigenkapitalbasis und nachhaltigen Profitabilität ist eine wesentliche strategische Komponente, welche auch in der Zielsetzung eines langfristig defensiven und robusten Finanzprofils reflektiert ist. Die langfristigen Zielsetzungen bei den Finanzkennzahlen bewegen sich zwischen 45-50% in Bezug auf die Eigenkapitalquote des Konzerns bzw. rund 30-40% hinsichtlich des Loan-to-Value-Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag bei rund 97%, soll auf einem hohen Niveau beibehalten werden, um das Risiko von Zinserhöhungen weitgehend abzufedern.

**Finanzierungsstruktur**

Mit einem Anteil von rund 46% am Finanzierungsvolumen (exkl. Leasingverbindlichkeiten) entfällt aktuell knapp die Hälfte auf unbesicherte Finanzierungen in Form von am Kapitalmarkt platzierten Unternehmensanleihen sowie einem Schuldschein. Das restliche Finanzierungs-

volumen umfasst mit Immobilien besicherte Hypothekarkredite, welche in jenen (Tochter-)Gesellschaften aufgenommen werden, in denen die jeweiligen Immobilien gehalten werden.

**Unbesicherte Finanzierungen**

Der Anteil von unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings im Jahr 2015 deutlich erhöht und umfasste zum Stichtag drei am Kapitalmarkt platzierte Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von 1,0 Mrd. €.

Der Buchwert der unbelasteten Immobilien, ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating des Konzerns, belief sich zum 31.12.2025 auf rund 1,7 Mrd. € und damit im Wesentlichen unverändert zur Vorperiode (31.12.2024: 1,7 Mrd. €). Dies entspricht einer Quote von rund 36% des gesamten Immobilienvermögens.

**Anleihen**

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

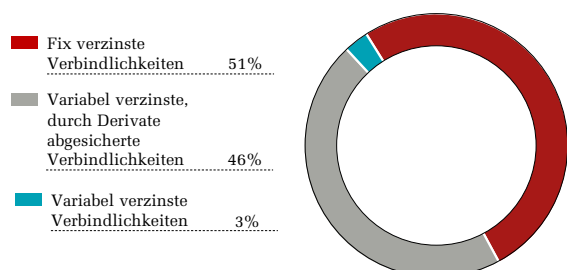
ISIN	Typus	Ausstehendes Volumen	Laufzeit	Kupon
AT000A22H40	Unternehmensanleihe	150,0 Mio. €	2018-2026	1,875%
XS2099128055	Unternehmensanleihe	500,0 Mio. €	2020-2027	0,875%
XS2927556519	Green Bond	350,0 Mio. €	2024-2030	4,250%

Bei den Unternehmensanleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft, die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Alle Unternehmensanleihen beinhalten in den Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant. Die im Jahr 2020 sowie im Jahr 2024 begebenen Anleihen beinhalten darüber hinaus zwei weitere Covenants in Bezug auf das besicherte Finanzierungsvolumen sowie die Zinsdeckung des Konzerns.

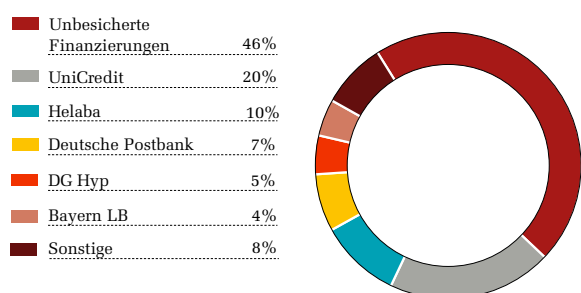
### Besicherte Finanzierungen

CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank in Bezug auf das Kreditvolumen ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rund 20,5% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere größere Anteile auf Helaba, Deutsche Postbank, DG Hyp, Bayern LB sowie auf weitere Finanzinstitute.

FINANZVERBINDLICHKEITEN (EXKL. LEASINGVERBINDLICHKEITEN) PER 31.12.2025 (BASIS 2,2 MRD. €)



VERTEILUNG DES FINANZIERUNGSVOLUMENS (EXKL. LEASINGVERBINDLICHKEITEN) PER 31.12.2025 (BASIS 2,2 MRD. €)



### Langfristige Zinsabsicherungen

Da der Zinsaufwand bei den meisten Immobilienunternehmen neben administrativen Aufwendungen eine wesentliche Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt, können Zinserhöhungen starke Ergebnisauswirkungen haben. Dies gilt umso mehr, als die Mieteinnahmen in der Regel auf langfristigen Verträgen beruhen und somit Erhöhungen r Finanzierungskosten nicht unmittelbar durch höhere Einnahmen ausgeglichen werden können. Folglich ist es Teil der Finanzierungsstrategie der CA Immo, einen wesentlichen Teil des Zinsaufwandes langfristig gegen Zinserhöhungen abzusichern. Als Instrument zur Zinssicherung werden aktuell vor allem Zinsswaps eingesetzt. Darüber hinaus bildet die über die letzten Jahre gestiegene Quote von fix verzinste Anleihen einen wesentlichen Bestandteil der Zinsabsicherungsquote.

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 961,0 Mio. € auf Zinsswap-Kontrakte (31.12.2024: 1.134,4 Mio. €) sowie 38,5 Mio. € auf Zinsfloors (31.12.2024: 39,4 Mio. €) und 67,4 Mio. € (31.12.2024: 68,0 Mio. €) auf Zinsscaps. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate lag zum Stichtag bei rund 3,2 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 3,0 Jahren.

Bilanziell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die als freistehende Fair Value Derivate aufwandswirksam unter dem Posten "Ergebnis aus Derivaten" in der Gewinn- und Verlustrechnung bilanziert werden und jenen Kontrakten die, gemäß IFRS 9, als Cashflow-Hedges designiert werden und deren Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Sonstigen Ergebnis erfasst werden. Zum Stichtag 31.12.2025 waren Kontrakte mit einer Nominalen von insgesamt 859,2 Mio. € und einem Marktwert von 12,3 Mio. € als Fair Value-Derivate klassifiziert (31.12.2024: 1.029,4 Mio. € bzw. 15,8 Mio. €). Das Unternehmen verfügte zum 31.12.2025 über als Cashflow-Hedge klassifizierte Kontrakte mit einer Nominalen in Höhe von 207,7 Mio. € sowie einem beizulegenden Zeitwert von 14,6 Mio. € (31.12.2024: 212,3 Mio. € und 18,5 Mio. €).

## ERGEBNISSE

### WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

#### Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte im Jahr 2025 einen Rückgang der Mieterlöse um –3,4% auf 230,9 Mio. €. Nach Regionen betrachtet wurden rund 58% des gesamten Mietertrags in Deutschland erwirtschaftet, gefolgt vom CEE-Portfolio mit rund 34% und Österreich mit rund 8%.

Im Jahr 2025 wurde in Bestandsgebäuden insgesamt 11,3 Mio. € mehr vereinnahmt als im Berichtszeitraum der Vorperiode. Dies enthält neben Auswirkungen der Veränderung der Leerstandsrate sowie Mietpreisveränderungen auch Mietsteigerungen in Zusammenhang mit Indexierungsklauseln in Mietverträgen. Demgegenüber stehen Mieterlösverluste in Höhe von –17,8 Mio. € in Verbindung mit nicht-strategischen Immobilienverkäufen in allen Märkten sowie niedrigeren Mieteinnahmen im Zuge der Reklassifikation von Bestandsgebäuden zu Projekten in Entwicklung (–1,6 Mio. €).

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlauzeit der Mietverträge linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirk-

same Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2025 entfielen auf derartige Linearisierungen –5,0 Mio. € (2024: 12,4 Mio. €).

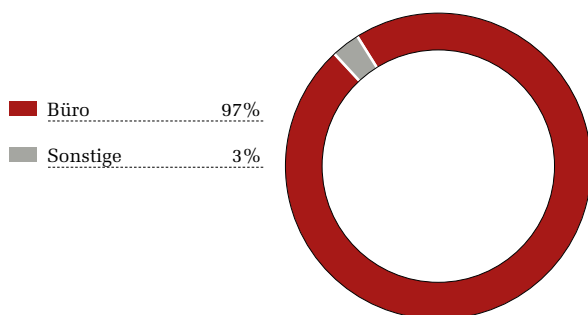
Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, lagen mit –30,7 Mio. € deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2024: –36,7 Mio. €). Diese Aufwandsposition gliedert sich in Leerstands- bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (–6,2 Mio. €), Vermittlungshonorare (–5,5 Mio. €), Instandhaltungen (–4,2 Mio. €), Forderungswertberichtigungen sowie Veränderung der Einschätzung von Wertberichtigungen (–1,4 Mio. €). Aufwendungen aus Nichtleistungs-komponenten (–10,3 Mio. €), sowie sonstigen direkt zurechenbaren Aufwand (–3,2 Mio. €).

Das mit den Vermietungsaktivitäten generierte Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten verringerte sich um –1,0% von 202,2 Mio. € auf 200,2 Mio. €.

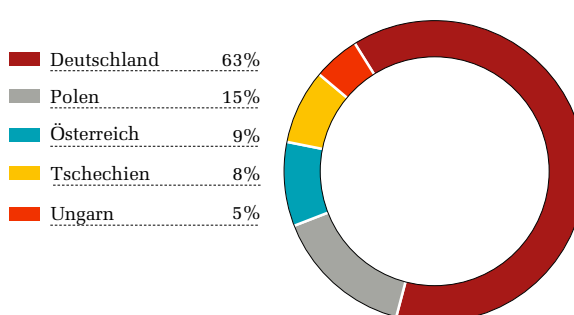
Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), ein Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, stieg von 84,6% im Vorjahr auf 86,7% .

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –2,4 Mio. € (2024: –2,6 Mio. €).

MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART  
(BASIS: 195,6 MIO. € ANNUALISIERTE MIETERLÖSE)



MIETERLÖSE NACH LÄNDERN  
(BASIS: 195,6 MIO. € ANNUALISIERTE MIETERLÖSE)



---

 ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2024 AUF 2025<sup>1)</sup>

Mio. €	Österreich	Deutschland	CEE	Gesamt
<b>2024</b>	<b>20,0</b>	<b>132,8</b>	<b>86,1</b>	<b>238,9</b>
Veränderung				
aus Änderung der Leerstandsrate, Wertsicherung oder Mietpreisveränderungen	1,1	7,4	2,8	11,3
aus Neuzugängen	0,0	0,0	0,0	0,0
aus fertig gestellten Projekten/Reklassifikation	0,0	-1,6	0,0	-1,6
durch Objektverkauf	-2,5	-5,3	-10,0	-17,8
<b>Veränderung der Mieterlöse insgesamt</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,5</b>	<b>-7,2</b>	<b>-8,1</b>
<b>2025</b>	<b>18,6</b>	<b>133,3</b>	<b>78,9</b>	<b>230,9</b>

<sup>1)</sup>Enthalten sind Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten gemäß IFRS 16 in Höhe von 9,8 Mio. €

---

 INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Mio. €	2025	2024
Personalaufwand	-33,0	-34,0
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-6,6	-8,4
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-0,1	-0,3
Reisekosten und Transportkosten	-0,6	-0,6
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2,3	-3,5
Sonstige indirekte Aufwendungen	-4,4	-3,8
<b>Zwischensumme</b>	<b>-46,9</b>	<b>-50,7</b>
Aktiviere Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	6,1	5,8
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	0,0	0,5
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>-40,9</b>	<b>-44,4</b>

**Verkaufsergebnis**

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften und Bauleistungen wurden im Jahr 2025 Verkaufserlöse in Höhe von 10,4 Mio. € (2024: 26,0 Mio. €) generiert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –0,7 Mio. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 9,6 Mio. € (2024: 11,5 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit –0,1 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 4,3 Mio. €.

**Umsatzerlöse aus Dienstleistungen**

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen reduzierten sich im Jahresvergleich um –48,2% und beliefen sich auf 1,0 Mio. € (2024: 1,8 Mio. €). Hierin inkludiert sind u. a. auch Umsatzerlöse aus Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen.

**Indirekte Aufwendungen**

Die indirekten Aufwendungen fielen im Jahr 2025 von –44,4 Mio. € im Vorjahr um –8,0% auf –40,9 Mio. €. Hauptgrund hierfür ist ein reduzierter Personalaufwand und geringere Rechts- und Beratungskosten. Der Anteil der indirekten Aufwendungen an den Mieterlösen reduzierte sich von 23,0% im Jahr 2023 auf 18,6% im Jahr 2024 und 17,6% im Jahr 2025.

Wie in der Tabelle auf der vorigen Seite ersichtlich erhöhte sich die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ leicht auf 6,1 Mio. € (2024: 5,8 Mio. €) aufgrund einer gestiegenen Entwicklungstätigkeit. Diese Ergebniskomponente ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektentwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

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 0,6 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 2,0 Mio. € im Jahr 2024.

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

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 167,9 Mio. € um –4,0% unter dem Niveau des Vorjahres in Höhe von 174,8 Mio. €. Der Beitrag der einzelnen Regionen zum Gesamtergebnis stellte sich

wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 127,8 Mio. € generierte Deutschland mit rund 76% den mit Abstand größten Anteil. Der größte Beitrag der CEE-Märkte entfällt auf Polen, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 24,3 Mio. € (rund 14%), gefolgt von Ungarn mit 9,5 Mio. € (rund 6%) und Tschechien mit 5,2 Mio. € (rund 3%). Österreich hatte einen EBITDA-Beitrag von 0,4 Mio. €. Haupttreiber des rückgängigen EBITDA im Vergleich zum Vorjahr waren vor allem die profitable Verkaufstätigkeit im Vorjahr sowie leicht rückgängige Mieteinnahmen aufgrund der Verkaufstätigkeit.

**Neubewertungsergebnis**

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2025 auf 74,2 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –65,0 Mio. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis auf Basis von unabhängigen externen Gutachten folglich mit 9,2 Mio. € leicht positiv dar und lag damit signifikant über dem Vorjahreswert (2024: –199,6 Mio. €).

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf 15,5 Mio. €. CEE verzeichnete negative Wertanpassungen in Höhe von –4,7 Mio. € und Österreich in Höhe von –1,6 Mio. €.

Weitere Informationen zur Immobilienbewertung können im Kapitel „Immobilienbewertung“ gefunden werden.

**Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen**

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2025 summierte sich dieser Beitrag auf –2,2 Mio. € (2024: 18,2 Mio. €). Der positive Beitrag aus Gemeinschaftsunternehmen im Vorjahr erklärt sich vorrangig durch ein positives Bewertungsergebnis im JV Eggartensiedlung (inzwischen veräußert) in München, sowie durch laufende Erträge aus dem JV Zollhafen Mainz. Hierin enthalten sind außerordentliche Beiträge aus erfolgreichen Verkäufen von Grundstücken.

**Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)**

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) summierte sich auf 171,6 Mio. € und erhöhte sich im Vergleich zum Verlust des Vorjahreswert von –9,5 Mio. €, vor allem verursacht durch das positive Bewertungsergebnis.

**Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis summierte sich 2025 auf –47,9 Mio. € gegenüber –66,6 Mio. € im Vorjahr. Im Detail

entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns lag mit –59,4 Mio. € über dem Vorjahreswert (2024: –55,1 Mio. €). Der Haupttreiber waren hierbei vorrangig die Zinskosten für den im Oktober 2024 begebenen 350 Mio. € Green Bond, welche nicht durch geringere Zinskosten durch die Rückführung der 275,9 Mio. € Anleihe im Oktober 2025 kompensiert werden konnten.

Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 7,2 Mio. € (2024: 4,7 Mio. €) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Das Ergebnis aus Derivaten entwickelte sich als Folge der Zinsentwicklung weniger negativ als im Vorjahr und stand bei –0,8 Mio. € (2024: –21,4 Mio. €). Das Ergebnis aus Derivaten bestand ausschließlich aus den Zinsderivaten des Unternehmens in Höhe von –0,8 Mio. € (2024: –21,4 Mio. €) bei.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen stellte sich mit 13,5 Mio. € über Niveau der Vorperiode (2024: 9,4 Mio. €) dar. Die Position Kursdifferenzen belief sich in Summe auf –1,2 Mio. € (2024: –1,3 Mio. €).

#### Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 123,7 Mio. € (2024: –76,1 Mio. €) verzeichnete auf Basis der beschriebenen Ergebnisentwicklungen, ein deutlich positives Ergebnis im Jahresvergleich.

#### Steuern vom Einkommen

In Deutschland wurde im Juli 2025 eine schrittweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von aktuell 15% um jeweils 1% p.a. beginnend in 2028 auf 10% bis 2032 beschlossen (Steuersätze jeweils exkl. Solidaritätszuschlag). Insgesamt wurde im Jahr 2025 ein unbarer latenter Steuerertrag aufgrund der Steuersatzänderung in Höhe von rund 90,3 Mio. € berücksichtigt.

Der Ertragssteuerertrag belief sich inkl. dem beschriebenen unbaren latenten Steuerertrag zum Stichtag auf 60,7 Mio. € (2024: 9,8 Mio. €).

#### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag aufgrund der beschriebenen Effekte mit 184,4 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von –66,3 Mio. €. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 1,93 € (2024: –0,68 € je Aktie).

#### Cashflow

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich auf 208,0 Mio. € (2024: 124,1 Mio. €).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit, der im Wesentlichen die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen von langfristigem Immobilienvermögen darstellt, belief sich 2025 auf 330,6 Mio. €, gegenüber dem Vorjahreswert von –83,1 Mio. €. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit summierte sich auf –632,9 Mio. € (2024: –66,3 Mio. €).

#### CASHFLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2025	2024	Veränderung in %
Liquide Mittel - Beginn des Geschäftsjahres	647,0	663,6	–2
Cashflow aus			
- Geschäftstätigkeit	208,0	124,1	68
- Investitionstätigkeit	330,6	–83,1	n.m.
- Finanzierungstätigkeit	–632,9	–66,3	>100
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>–94,4</b>	<b>–25,3</b>	<b>&gt;100</b>
Sonstige Veränderungen <sup>1)</sup>	–7,8	8,7	n.m.
<b>Liquide Mittel - Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>544,9</b>	<b>647,0</b>	<b>–16</b>

<sup>1)</sup> Beinhaltet Kursänderungen aus Fremdwährung, Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe und erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel

#### Funds from Operations (FFO)

Der FFO I in Höhe von 118,5 Mio. € war etwas niedriger als im Vorjahr (120,0 Mio. €). FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,24 €, ein Zuwachs von 0,8% zum Vorjahreswert (2024: 1,23 € je Aktie). Die Jahreszielsetzung von >104 Mio. € wurde damit übertroffen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass der Verwaltungsaufwand niedriger war als erwartet, in erster Linie bedingt durch niedrigere Rechts- und Beratungsaufwendungen sowie geringere Personalarückstellungen im vierten Quartal 2025. 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 1,4 Mio. € (2024: –2,5 Mio. €). Diese betrafen administrative Aufwendungen in Höhe von 0,3 Mio. €, Finanzierungsaufwendungen im Ausmaß von 1,2 Mio. € sowie operative Aufwendungen in Höhe von –0,1 Mio. €.

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nicht-nachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern ist ein Indikator

für die Gesamtprofitabilität der CA Immo und summierte sich auf 92,5 Mio. € gegenüber 120,5 Mio. € (–23,2% zum Vorjahreswert). FFO II je Aktie stand bei 0,97 € je Aktie (2024: 1,23 € je Aktie). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist vorrangig auf die profitable Verkaufstätigkeit im Vorjahr sowie die höheren Ertragssteuern im Jahr 2025 zurückzuführen.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	31.12.2025	31.12.2024
Nettomietergebnis (NRI)	200,2	202,2
Erlöse aus Dienstleistungen	1,0	1,8
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	0,6	2,0
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	1,5	3,9
Indirekte Aufwendungen	–40,9	–44,4
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	2,3	3,1
Finanzierungsaufwand	–59,4	–55,1
Ergebnis aus Finanzinvestitionen <sup>1)</sup>	13,5	12,7
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten <sup>2)</sup>	1,4	–2,5
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>118,5</b>	<b>120,0</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	9,6	11,5
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	–0,1	4,3
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,4	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–2,1	8,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	7,7	24,4
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	–3,3
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	1,8
Sonstige Ergebniseffekte <sup>3)</sup>	–1,2	–3,1
Tatsächliche Ertragsteuer	–32,5	–19,3
<b>FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)</b>	<b>92,5</b>	<b>120,5</b>

<sup>1)</sup> Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung sowie dem Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen

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

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

BILANZANALYSE

**Aktivseite**

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 4.409,0 Mio. € auf (80,7% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.694,1 Mio. € (31.12.2024: 4.249,7 Mio. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich vorrangig durch die Umgliederung der Immobilie Hallesches Ufer (Skygreen) in Berlin von Bestandsimmobilien in Immobilienvermögen in Entwicklung sowie der Bestandsimmobilien Capital Square und Millennium Tower 1 (Budapest), Sienna Center (Warschau), Spreebogen (Berlin), Intercity Hotel sowie das Campanile Grundstück und das Busterminal (Frankfurt)

in „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ (IFRS 5) sowie durch die Veräußerung der Bestandsimmobilien Kavčí Hori und Visionary (Prag), Bartók Ház (Budapest) und Quartiersgarage (Mainz).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2024 um 39,4% auf 637,1 Mio. € durch laufende Investitionen in Bauprojekte sowie die Umgliederung des Objekts Hallesches Ufer in Berlin. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 4.675,5 Mio. € und somit aufgrund der oben beschriebenen Effekte unter dem Niveau zum Jahresende 2024 (4.964,8 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 17,3 Mio. € beliefen (31.12.2024: 62,6 Mio. €). Dieser Rückgang steht vorrangig im Zusammenhang mit der Veräußerung der Anteile am Joint Venture Eggartensiedlung in München.

Der Bestand an liquiden Mitteln (inkl. Festgeldveranlagungen) summierte sich zum Bilanzstichtag auf 645,0 Mio. € und lag damit unter dem Niveau zum 31.12.2024 in Höhe von 797,3 Mio. €. Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Oktober 2025 fälligen Unternehmensanleihe (275,9 Mio. €). Dem entgegen stand u. a. der Mittelzufluss aus der profitablen Verkaufstätigkeit.

#### Passivseite

##### Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital stieg im Jahr 2025 um 0,4% von 2.562,2 Mio. € auf 2.571,6 Mio. €. Dieser Anstieg reflektiert das Periodenergebnis in Höhe von 184,4 Mio. €, die durchgeführten Aktienrückkäufe sowie die Dividendenausschüttung im Mai 2025.

Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um -9,4% auf 5.461,7 Mio. € (31.12.2024: 6.028,6 Mio. €). Damit lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 47,1% im strategischen Zielbereich von >45% (31.12.2024: 42,5%).

##### Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 2.259,9 Mio. €, -16,9% unter dem Vorjahreswert von 2.720,8 Mio. €. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel, Festgeldveranlagungen und verfügungsbeschränkter Mittel) reduzierte sich auf 1.611,9 Mio. € (31.12.2024: 1.895,9 Mio. €).

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 62,7% (31.12.2024: 74,0%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Festgeldveranlagungen zu Immobilienvermögen) stand zum Stichtag bei 34,5% gegenüber 38,2% zum Ende des vorangegangenen Jahres.

100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf Euro. Die Finanzierungsstrategie von CA Immo sieht eine umfassende Absicherung des Zinsänderungsrisikos vor. Für weitere Details siehe das Kapitel „Finanzierungen“.

#### BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	31.12.2025	31.12.2024
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.571,6</b>	<b>2.562,2</b>
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	1.972,8	2.355,7
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	287,0	365,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-544,9	-647,0
Verfügungsbeschränkte Mittel	-3,0	-27,6
Festgeld	-100,1	-150,4
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.611,9</b>	<b>1.895,9</b>
Eigenkapitalquote	47,1	42,5
Gearing (Netto)	62,7	74,0
Gearing (Brutto)	87,9	106,2
Loan-to-Value (Netto)	34,5	38,2
Loan-to-Value (Brutto)	48,3	54,8

## KONZERNBILANZ - KURZFASSUNG

	Mio. €	2025 in %	Mio. €	2024 in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	4.343,1	79,52	4.712,4	78,17	-8
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	17,3	0,32	62,6	1,04	-72
Immaterielles Vermögen	0,6	0,01	1,0	0,02	-46
Finanzanlagen und Sonstiges	46,9	0,86	72,1	1,20	-35
Aktive latente Steuern	1,2	0,02	4,8	0,08	-75
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>4.409,0</b>	<b>80,73</b>	<b>4.853,0</b>	<b>80,50</b>	<b>-9</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	338,5	6,20	248,4	4,12	36
Zum Handel bestimmte Immobilien	3,9	0,07	4,0	0,07	-1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	65,2	1,19	125,9	2,09	-48
Wertpapiere	0,0	0,00	0,0	0,00	n.m.
Festgeld	100,1	1,83	150,4	2,49	-33
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	544,9	9,98	647,0	10,73	-16
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>1.052,6</b>	<b>19,27</b>	<b>1.175,6</b>	<b>19,50</b>	<b>-10</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.461,7</b>	<b>100,00</b>	<b>6.028,6</b>	<b>100,00</b>	<b>-9</b>
Eigenkapital	2.571,6	47,09	2.562,2	42,50	0
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	47,1		42,5		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.972,8	36,12	2.355,7	39,08	-16
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	287,0	5,26	365,1	6,06	-21
Übrige Verbindlichkeiten	182,7	3,35	190,0	3,15	-4
Passive latente Steuern	447,4	8,19	555,7	9,22	-19
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.461,7</b>	<b>100,00</b>	<b>6.028,6</b>	<b>100,00</b>	<b>-9</b>

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Das strategische Kernelement der unternehmerischen Tätigkeit von CA Immo bildet die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) sind dabei ein wichtiges Instrument. Sie ermöglichen, jene Faktoren zu identifizieren und für ein Value-Management messbar zu machen, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts beitragen.

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der **Total Shareholder Return (TSR)**. Der Begriff Total Shareholder Return ist am besten als "Gesamtaktionärsrendite" zu übersetzen. Sie gibt die Bruttorendite an, welche ein Investor/Aktionär erwirtschaftet, wenn er eine Aktie kauft

und über einen gewissen Zeitraum hält. Sie setzt sich daher zusammen aus den Kursgewinnen/-verlusten plus ausgezahlten Dividenden im Zeitraum zwischen Kauf und Verkauf einer Aktie.

Ein weiterer wichtiger finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Kapitalkosten zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2025 liegt auf Basis des Konzernergebnisses bei 7,2%. Der Anstieg zu den Vorjahren ist auf die Rückkehr in die Gewinnzone zurückzuführen. Mit der erfolgreichen strategischen Ausrichtung und Positionierung von CA Immo in den letzten Jahren wurden die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt,

die anstrebt über den Eigenkapitalkosten der Gruppe zu liegen (siehe Kapitel „Strategie“).

Weitere quantitative Faktoren zur Messung und Steuerung des für unsere Aktionäre nachhaltig erwirtschafteten Ertrags sind die Entwicklung des Net Asset Value (NAV) je Aktie, der operative Cashflow je Aktie sowie Funds from Operations (FFO I und FFO II) je Aktie (siehe oben bzw. Tabelle „Value Kennzahlen“ und „Kennzahlen je Aktie“ im Umschlag des Geschäftsberichtes).

#### NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Da die Finanzkennzahlen letztendlich den Erfolg darstellen, der im operativen Immobiliengeschäft erzielt wird, sind diesen eine Reihe sonstiger, unter anderem nichtfinanzieller Leistungsindikatoren, vorgelagert, die für die Messung und Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind:

**Vermietungsquote** ist ein Indikator für die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die Vermietungsquote (in m<sup>2</sup>) der CA Immo betrug im Bestandsportfolio rund 95% (rund 93% per 31. Dezember 2024). Weitere Informationen finden sich im Kapitel „Bestandsimmobilien“.

**Leerstandsquote** zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Immobilienportfolios und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftende Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Das Immobilienportfolio von CA Immo weist zum 31. Dezember 2025 eine Leerstandsquote von rund 5% aus (31. Dezember 2024: rund 7%).

**WAULT – Weighted Average Unexpired Lease Term** ist ein wesentlicher Indikator im gewerblichen Immobilienbereich. Dieser gibt Auskunft über die durchschnittliche

Restmietdauer des Immobilienportfolios und beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf 4,8 Jahre (31. Dezember 2024: 4,7 Jahre).

**Standortqualität und Infrastruktur** sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des Bürobestands der Gruppe liegt in CBD- oder zentralen innerstädtischen Toplagen zentraleuropäischer Hauptstädte.

**Nachhaltigkeitszertifizierung:** CA Immo setzt auf die Entwicklung nachhaltiger Gebäude in ihrem Portfolio, um die Gebäudequalität insgesamt zu steigern. Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie strebt CA Immo auch eine transparente, international vergleichbare und objektive Zertifizierung ihrer wichtigsten Bestandsimmobilien an. Damit wird ein hoher Standard für das Portfolio sichergestellt (weitere Informationen finden sich im Nachhaltigkeitsbericht).

**Lokale Präsenz und Marktkenntnis:** Eine dezentrale Organisationsstruktur mit eigenen Niederlassungen in den Märkten sichern eine effiziente Bewirtschaftung.

**Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität:** CA Immo verbessert aktiv die Energieperformance ihrer Gebäude, um die CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität des Bestandsportfolios zu reduzieren und damit dessen Qualität und Attraktivität insgesamt zu steigern. Zu den zentralen Maßnahmen zählen die Steigerung der Energieeffizienz, die Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsinitiativen, der schrittweise Umstieg auf erneuerbare Energieträger sowie die Integration nachhaltig entwickelter Neubauprojekte in das Portfolio.

Die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren in Bezug auf Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange sowie hinsichtlich Achtung der Menschenrechte als auch Bekämpfung von Korruption und Bestechung werden im konsolidierten Bericht über Nachhaltigkeitsaspekte ausführlich dargestellt bzw. erläutert.

## MARKTUMFELD

Das weltweite Wirtschaftswachstum bleibt unter dem langfristigen Durchschnitt der Vorkrisenzeit, wobei die Weltwirtschaft zwar insgesamt widerstandsfähig ist, jedoch weiterhin von gegenläufigen Kräften geprägt wird. Handelspolitische Unsicherheiten, hohe Verschuldungsstände sowie strukturelle Wachstumshemmnisse belasten die Konjunktur, während technologiegetriebene Investitionen – insbesondere im Bereich der künstlichen Intelligenz – stabilisierende Impulse setzen. Regional zeigt sich ein heterogenes Bild: Die USA verzeichnen weiterhin vergleichsweise robustes Wachstum, während der Euroraum nur moderate Dynamik aufweist. Die globale Inflation nähert sich in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften zunehmend den Zielwerten der Zentralbanken, wengleich die Dienstleistungsinflation weiterhin erhöhte Persistenz zeigt. Die EZB hat ihre Leitzinsen nach einer Reihe von Senkungen im ersten Halbjahr 2025 zuletzt stabil gehalten und verfolgt weiterhin einen vorsichtigen Kurs. Geopolitische Spannungen, handelspolitische Unsicherheiten sowie schwaches Produktivitätswachstum und demografischer Wandel bleiben zentrale Risikofaktoren für die mittelfristigen Wachstumsaussichten.

Im europäischen Immobilienmarkt setzt sich die vorsichtige Erholung fort, wengleich das Transaktionsgeschehen weiterhin von selektiver Investorentätigkeit und erhöhter Risikoaversion geprägt ist. CA Immo agiert in einem Umfeld, in dem sich die Präferenzen von Nutzern, Investoren und Kreditgebern weiter verschieben und Entscheidungsprozesse verlängert bleiben. Gleichzeitig erweisen sich erstklassige Büroimmobilien in zentralen Lagen – insbesondere in den deutschen Märkten der CA Immo – als strukturell resilient: Die Spitzenmieten zeigen anhaltend positives Wachstum, während die Leerstandsentwicklung im Premium-Segment deutlich moderater ausfällt als im Gesamtmarkt. Der weiterhin markante Rückgang der Neubautätigkeit infolge gestiegener Bau- und Finanzierungskosten dürfte das Angebot an hochwertigen Büroflächen in den kommenden Jahren zusätzlich verknappt und Chancen für etablierte Anbieter von Premium-Büroflächen in gefragten Lagen eröffnen. Darüber hinaus könnten die nun stabilisierten Zinsniveaus und die sich graduell verbessernden Finanzierungsbedingungen die Transaktionsmärkte beleben und zu einer positiven Neubewertung von Immobilienvermögen beitragen. Auch die in mehreren europäischen Staaten geplante Ausweitung der Verteidigungs- und Infrastrukturausgaben könnte mittelbar positive Impulse für die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien setzen.

## STRATEGISCHE PRIORITÄTEN

Angesichts dieser fundamentalen makroökonomischen Veränderungen werden wir uns weiterhin auf die Sicherung und Steigerung unserer Wettbewerbsfähigkeit und Widerstandsfähigkeit konzentrieren. Dabei setzen wir die folgenden strategischen Prioritäten:

### Fokus auf Profitabilität

- Steigerung der Performance durch erstklassige Portfolioqualität.
- Verringerung des Leerstandes und Realisierung von Mietsteigerungspotenzialen.
- Anhaltende operative Effizienz und verbesserte Margen durch Prozessverbesserungen und strukturelle Kosteneinsparungen.

### Beschleunigung der Veräußerung von nicht-strategischen Objekten

- Erhöhung der kritischen Masse und Skaleneffekte in Berlin und München.
- Veräußerung von Objekten, die nicht die Kriterien in Bezug auf Standort, Spezifikation, Technologie, Zertifizierung, Nachhaltigkeit und Ertragspotenzial erfüllen.
- Mögliche weitere Marktaustritte im Zuge der kontinuierlichen Portfolio-Optimierung.

### Vereinfachung des Geschäftsmodells

- Weitere Auslagerung von nicht wertschöpfenden Aktivitäten.
- Strukturelle Konsolidierung als Folge einer fokussierten geografischen Präsenz.

### Solide Bilanzstruktur

- Kontinuierliche Verbesserung der Kapitalstruktur und Beibehaltung der Investment Grade-Finanzpolitik.

### Wertsteigernde Re-Investitionen

- Organisches Wachstum durch kontinuierliche profitable Entwicklungsaktivitäten.
- Kompensation rückläufiger Erträge aus Verkäufen durch profitable Projektentwicklungserträge/-gewinne.

### Gezielte externe Investitionen

- Beibehaltung der kritischen Masse, Ausbau des Bestands in Deutschland (insb. Berlin und München) durch selektive externe Investitionen.
- Konzentration auf Entwicklungs-/Sanierungsmöglichkeiten mit höherer Wertschöpfung.

### Kapitalrückführung an die Aktionäre

- Laufendes Aktienrückkaufprogramm von bis zu 2.768.907 Aktien.
- Ausschüttung von nicht-strategischen Verkaufserlösen über Dividenden.

### WESENTLICHE GESCHÄFTSPARAMETER

Wesentliche Parameter, die den für 2026 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- Konjunkturelle Entwicklungen in den Regionen, in denen CA Immo tätig ist sowie deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreisniveaus (Kernindikatoren umfassen BIP-Wachstum, Beschäftigung und Inflation).
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen (sowohl besicherte Finanzierungen von Banken auf Immobilienebene als auch unbesicherte Kapitalmarktfinanzierungen auf Konzernebene) und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung des Portfolios von CA Immo.
- Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt von den oben dargelegten Marktfaktoren sowie der Verfügbarkeit von dafür erforderlichem externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- Auswirkung von flexiblen und hybriden Arbeitsformen („Work-from-home“) auf die Nachfrage nach Büroimmobilien.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

### DIVIDENDE

An ihrer ergebnisorientierten Dividendenpolitik will CA Immo weiterhin festhalten. Die Höhe der Dividende richtet sich nach der Profitabilität, den Wachstumsaussichten sowie den Kapitalerfordernissen der CA Immo. Gleichzeitig soll mit einer kontinuierlichen Ausschüttungsquote von rund 70% des nachhaltigen Ergebnisses (FFO I) die Kontinuität der Dividendenentwicklung gewahrt werden.

Für das Geschäftsjahr 2025 schlägt der Vorstand eine Dividende von 0,90 € je dividendenberechtigter Aktie vor, welche den Aktionären in der am 6. Mai 2026 stattfindenden Hauptversammlung zur Abstimmung vorgeschlagen werden soll. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2025 (22,52 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 4,0%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

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

### EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

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

### EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

		31.12.2025	31.12.2024
EPRA NRV	Mio. €	3.240,2	3.350,4
EPRA NRV je Aktie	€	34,53	34,48
EPRA NTA	Mio. €	2.977,7	3.104,3
EPRA NTA je Aktie	€	31,74	31,95
EPRA NDV	Mio. €	2.589,7	2.617,5
EPRA NDV je Aktie	€	27,60	26,94

### EPRA Net Reinstatement Value

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

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

### EPRA Net Tangible Assets

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

### EPRA Net Disposal Value

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

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 31.12.2025 bei 2.571,6 Mio. € (27,41 € je Aktie), gegenüber 2.562,1 Mio. € (26,37 € je Aktie) zum Jahresende 2024 – ein Zuwachs von 0,4% (3,9% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 2.977,7 Mio. € und damit 3,3% unter dem Wert zum Jahresende 2024 (3.104,3 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 31,74 €, der 0,7% unter dem Niveau des EPRA NTA zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 31,95 € je Aktie liegt.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien summierte sich zum Stichtag auf 93.823.352 Stück (31.12.2024: 97.154.743).

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

Mio. €	31.12.2025			31.12.2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>2.571,6</b>	<b>2.571,6</b>	<b>2.571,6</b>	<b>2.562,1</b>	<b>2.562,1</b>	<b>2.562,1</b>
Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	-	-	-	-	-	-
<b>Verwässerter NAV</b>	<b>2.571,6</b>	<b>2.571,6</b>	<b>2.571,6</b>	<b>2.562,1</b>	<b>2.562,1</b>	<b>2.562,1</b>
Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	-	-	-	2,6	2,6	1,8
Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	7,5	5,2	5,2	14,9	13,6	10,6
<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>	<b>2.579,2</b>	<b>2.576,9</b>	<b>2.576,9</b>	<b>2.579,6</b>	<b>2.578,3</b>	<b>2.574,5</b>
Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	450,2	427,1	-	555,7	560,4	-
Marktwert von Finanzinstrumenten	-26,3	-26,3	-	-34,4	-34,4	-
Marktwert der festverzinslichen Schulden	-	-	12,8	-	-	43,0
Erwerbsnebenkosten	237,1	-	-	249,4	-	-
<b>NAV</b>	<b>3.240,2</b>	<b>2.977,7</b>	<b>2.589,7</b>	<b>3.350,4</b>	<b>3.104,3</b>	<b>2.617,5</b>
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	93.823.352	93.823.352	93.823.352	97.154.743	97.154.743	97.154.743
<b>NAV je Aktie in €</b>	<b>34,53</b>	<b>31,74</b>	<b>27,60</b>	<b>34,48</b>	<b>31,95</b>	<b>26,94</b>

**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. €	31.12.2025			31.12.2024		
	CAI	JV	Gesamt	CAI	JV	Gesamt
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	1.248,1	-	1.248,1	1.443,1	8,3	1.451,4
Wertpapiere	-	-	-	-	-	-
Hybride Finanzinstrumente	-	-	-	-	-	-
Anleihen	1.000,0	-	1.000,0	1.275,9	-	1.275,9
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten (netto)	52,9	10,2	63,2	20,6	16,5	37,1
Eigengenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)	-	-	-	-	-	-
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter	-	-	-	-	-	-
Abzüglich:						
Liquide Mittel und Festgeldveranlagungen	671,4	27,3	698,8	833,7	35,1	868,8
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.629,6</b>	<b>-17,1</b>	<b>1.612,5</b>	<b>1.905,9</b>	<b>-10,3</b>	<b>1.895,6</b>
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	11,9	-	11,9	8,2	-	8,2
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	3.694,1	-	3.694,1	4.249,7	-	4.249,7
Zu Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	335,8	9,0	344,8	256,4	65,5	322,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	637,1	-	637,1	457,0	-	457,0
Immaterielle Vermögenswerte	0,6	-	0,6	1,0	-	1,0
Forderungen (netto)	-	-	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	8,3	-	8,3
<b>Immobilienvermögen gesamt</b>	<b>4.679,5</b>	<b>9,0</b>	<b>4.688,5</b>	<b>4.980,7</b>	<b>65,5</b>	<b>5.046,3</b>
<b>EPRA Loan to Value in %</b>	<b>34,82%</b>	<b>-190,60%</b>	<b>34,39%</b>	<b>38,27%</b>	<b>-15,73%</b>	<b>37,56%</b>

## 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 <sup>1)</sup>

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Polen	Ungarn	Total
<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>249.200</b>	<b>2.737.180</b>	<b>312.500</b>	<b>420.300</b>	<b>146.400</b>	<b>3.865.580</b>
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (brutto)	18.143	124.879	16.190	29.733	12.019	200.963
Direkte zurechenbare Kosten	-2.895	-11.059	-1.822	-5.800	-5.346	-26.924
<b>Annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)</b>	<b>15.248</b>	<b>113.819</b>	<b>14.367</b>	<b>23.933</b>	<b>6.672</b>	<b>174.039</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>6,1%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,7%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,5%</b>
Mietincentives	-219	-2.584	-1.297	-98	-1.192	-5.390
<b>EPRA "topped-up" Net Initial Yield</b>	<b>6,0%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,4%</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 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	5,4	141,6	3,8%
Österreich	1,2	14,7	8,3%
Polen	0,4	28,0	1,5%
Tschechien	0,5	15,8	3,0%
Ungarn	2,1	9,0	22,8%
<b>Gesamt</b>	<b>9,5</b>	<b>209,0</b>	<b>4,6%</b>

### EPRA KOSTENQUOTEN

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

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

### EPRA KOSTENQUOTEN

Mio. €	31.12.2025	31.12.2024
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-30,7	-36,7
Abzüglich:		
Nutzungsrecht	-0,0	-0,0
EPRA Kosten inkl. direkter Leerstand (A)	-30,7	-36,7
Leerstandsaufwand	-5,3	-8,2
EPRA Kosten exkl. direkter Leerstand (B)	-25,4	-28,6
Bruttomieterlöse (C)	222,0	230,1
<b>EPRA Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) (A/C)</b>	<b>13,8%</b>	<b>16,0%</b>
<b>EPRA Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) (B/C)</b>	<b>11,4%</b>	<b>12,4%</b>

### EPRA LIKE-FOR-LIKE

Die Like-for-Like-Darstellung misst die operative Entwicklung eines über den gesamten Vergleichszeitraum

unveränderten Immobilienbestands. Berücksichtigt werden ausschließlich Objekte, die während des gesamten Zeitraums im Portfolio gehalten wurden; Effekte aus Akquisitionen, Veräußerungen oder Fertigstellungen werden ausgeklammert.

### EPRA LIKE-FOR-LIKE

Mio. €	Bilanzwerte		Mieterlöse GuV		Bruttorendite in % <sup>1)</sup>		Vermietungsgrad in % <sup>2)</sup>	
	31.12.2025	31.12.2024	FY 2025	FY 2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Deutschland	2.577,7	2.564,8	118,7	111,3	4,7	4,5	95,7	93,4
Österreich	234,7	235,1	17,7	16,7	7,6	7,4	97,7	96,1
Polen	410,1	398,9	28,1	26,1	7,2	7,2	98,7	96,2
Tschechien	309,2	289,0	15,3	16,0	4,8	5,7	99,2	99,0
Ungarn	142,3	146,2	10,5	10,2	7,6	8,5	76,8	88,1
<b>Gesamt</b>	<b>3.674,0</b>	<b>3.634,0</b>	<b>190,3</b>	<b>180,2</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>94,9</b>	<b>94,3</b>

<sup>1)</sup> Annualisierte Vertragsmiete / Bilanzwert <sup>2)</sup> Auslastung nach Fläche

**EPRA CAPEX**

EPRA Capex umfassen die investiven Aufwendungen im Bestand, gegliedert nach den von EPRA definierten Kategorien (u. a. Akquisitionen, Projekt-/Neubau, Konversionen, wesentliche Instandhaltung sowie Maßnahmen zur Erweiterung bzw. Verbesserung der Vermietbarkeit). Die Offenlegung dient der strukturierten und vergleichbaren Darstellung des Kapitalaufwands im Portfolio.

**EPRA CAPEX**

Mio. €	31.12.2025	31.12.2024
Neuzugänge	-	-
Projekte in Umsetzung	133,5	79,0
Bestandsimmobilien	37,0	48,1
Kapitalisierte Zinsen	1,6	0,9
<b>Total Capex</b>	<b>172,1</b>	<b>127,9</b>

## NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2026 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

CA Immo setzte ihr strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Fokussierung des Portfolios auf hochwertige, nachhaltige Büroimmobilien in erstklassigen Lagen Anfang 2026 weiter fort.

Während der Berichtserstellung fand das Closing für den Verkauf von zwei als IFRS 5 klassifizierten Immobilien mit einem Buchwert zum 31.12.2025 in Höhe von 132.192 Tsd. € statt.

### Vollvermietung für Berliner Büroprojekt

CA Immo hat zwei große, langfristige Mietverträge für das Anna-Lindh-Haus im Berliner Teilmarkt Europacity unterzeichnet und damit für die Büroflächen ein Jahr vor Fertigstellung eine Vorvermietungsquote von 100% erzielt. Beide Mieter werden in der ersten Hälfte des Jahres 2027 einziehen.

### Änderungen im Aufsichtsrat

Georg Edinger wurde mit Wirkung zum 04.03.2026 aus dem Aufsichtsrat abberufen. Mit Wirkung zum selben Datum wurde Nicole Kubista als Arbeitnehmervertreterin in den Aufsichtsrat entsandt.

### Aktienrückkaufprogramm

Im laufenden Programm wurden bis zum 06.03.2026 917.473 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 0,91% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 26,72 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,06 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 25,37 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 23.279.875,69 €.

### Dividende

An ihrer ergebnisorientierten Dividendenpolitik will CA Immo weiterhin festhalten. Die Höhe der Dividende richtet sich nach der Profitabilität, den Wachstumsaussichten sowie den Kapitalerfordernissen der CA Immo. Gleichzeitig soll mit einer kontinuierlichen Ausschüttungsquote von rund 70% des nachhaltigen Ergebnisses

(FFO I) die Kontinuität der Dividendenentwicklung gewahrt werden.

Für das Geschäftsjahr 2025 schlägt der Vorstand eine Dividende von 0,90 € je dividendenberechtigter Aktie vor, welche den Aktionären in der am 6. Mai 2026 stattfindenden Hauptversammlung zur Abstimmung vorgeschlagen werden soll. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2025 (22,52 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 4,0%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

### Aktuelle Entwicklungen im Nahen Osten

Die jüngste militärische Eskalation im Nahen Osten, insbesondere die angespannten Entwicklungen rund um Iran und potenzielle Einschränkungen im Öl- und Gas-transport durch die Straße von Hormus, hat zu deutlich erhöhten Energiepreisen und volatilen Kapitalmarktreaktionen geführt. Unmittelbare Auswirkungen auf die CA Immo bestehen nicht, jedoch bleiben mögliche mittelbare Effekte – etwa auf Wirtschaftswachstum, Inflationsrate und Finanzierungskosten – aufgrund der unsicheren kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungslage derzeit nicht abschätzbar.

## FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln bzw. zu revitalisieren, dass sie langfristig effizient und profitabel bewirtschaftbar sind, beobachtet CA Immo einerseits die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Anforderungen von Unternehmen an ihre Arbeitsräume und erprobt andererseits neue technische Lösungen sowie Raum- und Gebäudekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten.

Zusätzlich ist CA Immo aktives Mitglied in relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft ([www.caimmo.com/memberships](http://www.caimmo.com/memberships)).

## RISIKOBERICHT

### RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg von CA Immo und das Erreichen der strategischen Ziele ist ein erfolgreiches Management bestehender und neu auftretender Risiken entscheidend. Um bestehende Marktchancen nutzen und die darin liegenden Erfolgspotenziale ausschöpfen zu können, müssen in angemessenem Umfang auch Risiken getragen werden. Daher bilden Risikomanagement und Internes Kontrollsystem (IKS) einen wesentlichen Bestandteil der als Grundsatz verantwortungsbewusster Unternehmensführung verstandenen Corporate Governance des Konzerns.

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

- **Risikokultur:** Der Ruf von CA Immo ist zentral für unsere Identität und unseren Geschäftserfolg. Daher ist die Einhaltung etablierter Grundsätze der Corporate Governance und unseres Wertemanagements (Code of Ethics, Code of Conduct) eine Selbstverständlichkeit. Risikokultur bedeutet für CA Immo die Schaffung eines Risikobewusstseins und die bewusste Befassung mit Risiken im Tagesgeschäft – sowohl für das Management als auch für jeden einzelnen Mitarbeiter.
- **Risikostrategie:** Die Risikostrategie beschreibt den Umgang mit den aus der Unternehmensstrategie bzw. dem Geschäftsmodell von CA Immo resultierenden Risiken. Sie legt den Rahmen zu Art, Ausmaß und Angemessenheit von Risiken fest und reflektiert so die unternehmenseigene Definition eines „vernünftigen“ Umgangs mit Risiken.

#### Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung von CA Immo sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Stakeholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Risikomanagement unterstützt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Finanzvorstand eingerichtet, der quartalsweise oder im Bedarfsfall im Rahmen von Sondersitzungen zusammentrifft. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Verankerung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns inklusive Einleitung von

gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung vor dem Hintergrund verfügbarer Alternativen optimal gewählt ist.

#### Identifikation von Risiken und Bewertung

Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise über den Risikoausschuss und halbjährlich im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die kontinuierliche Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehrjahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen.

Zusätzlich erfolgt eine halbjährliche Aktualisierung der Risikobewertung und Eintrittswahrscheinlichkeit hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf das Vermögen und die Liquidität von CA Immo innerhalb eines Jahres. Dabei werden bereits implementierte Maßnahmen und Kontrollen berücksichtigt, um das Nettorisiko zu ermitteln. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet.

Die Risikopolitik von CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Kontroll- und Steuerungsprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden, berücksichtigt bei seinen Entscheidungen risikorelevante Aspekte und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Interne Revision prüft als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe; bei Bedarf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden.

### Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt. Das Ergebnis wird dem Vorstand sowie dem Prüfungsausschuss berichtet.

### RISIKOTRAGFÄHIGKEITSANALYSE

2024 wurde erstmalig ein **Risikoaggregationsmodell** zur Berechnung von Kennzahlen für den Gesamtumfang des Risikos - **Value at Risk (VaR)** und daraus ableitbarer Größen wie der **Risikotragfähigkeit** erstellt.

Die **Risikoaggregation** (mittels Monte Carlo Simulation) ist die Methode zur Ermittlung des Gesamtrisikoumfangs, der sich aus den quantifizierten Einzelrisiken unter Berücksichtigung möglicher Kombinationseffekte und stochastischer Abhängigkeiten ergibt.

Der VaR ist eine strategische Risikokennzahl, die das Ausmaß möglicher finanzieller Verluste (Risikoexposition) z. B. innerhalb eines Risikoportfolios eines Unternehmens über einen bestimmten Zeitraum bei einem bestimmten Konfidenzniveau (bspw.: 0,95, d. h. 95%) quantifiziert.

Die Risikotragfähigkeit ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen dem Risikodeckungspotential (bspw. Eigenkapital und/oder Liquidität) und dem VaR und bezieht sich auf eine mögliche existenzgefährdende Entwicklung des Unternehmens.

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse zeigt zum Berichtsstichtag eine ausreichende Risikotragfähigkeit.

### WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

Das Interne Kontrollsystem von CA Immo umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Unternehmensrichtlinien. Über die Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu gewährleisten. Eine transparente

Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operative Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird stichprobenweise von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse kontinuierlich evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss berichtet.

### INVESTMENT PROPERTY RISIKEN

#### Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung (Portfoliorisiko)

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der Entwicklung der relevanten Immobilienmärkte ab. Wesentliche die Wirtschaftsentwicklung beeinflussende Faktoren sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie das Zinsniveau. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche Elemente eine wesentliche Rolle. All diese Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Sie könnten negative Auswirkungen auf die gesamte europäische Wirtschaft haben oder insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte. Wirtschaftliche Instabilität sowie ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern und einer generellen Abschwächung der Marktaktivität führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu unattraktiven Konditionen veräußern zu können.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig.

Die europäischen Gewerbeimmobilienmärkte bewegen sich zwischen Stagnation und Ansätzen einer fragilen Erholung. Die Märkte sind noch immer von einem Wirtschaftsabschwung betroffen, der ursprünglich durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurde und sich durch die russische Invasion in der Ukraine, und zunehmende geopolitische Unsicherheiten ausgeweitet und verstärkt hat.

Die für das Finanzjahr 2026 prognostizierte Entwicklung des realen BIP in Deutschland liegt zwischen 1,5 und 0,8%. (CEE 2-3%), wobei die Unsicherheit, die sich durch weitere Verschärfungen des US-Zollregimes ergeben kann, oder die Effekte möglicher weiterer Krisen, in dieser Prognose nicht eingepreist sind.

CA Immo könnte durch diese makroökonomischen Entwicklungen erheblich beeinträchtigt werden. Eine solche negative Veränderung dieser oder ähnlicher Faktoren im Zusammenhang mit der Wirtschaftslage kann zu einem Rückgang der Nachfrage sowohl nach vermieteten, als auch zum Verkauf stehenden Immobilien von CA Immo führen und damit den Vermietungsstand oder die Liquidität der Immobilien von CA Immo beeinträchtigen. Aufgrund der nach wie vor herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Lage in Europa ist es möglich, dass sich der Immobilienmarkt in den Ländern, in denen die CA Immo tätig ist, weiter ungünstig entwickelt. Dies kann zu einem Rückgang der Mieteinnahmen, oder der Auslastung der Immobilien von CA Immo führen. Abhängig von der weiteren Markt- und Zinsentwicklung können zudem steigende Kapitalkosten zusätzliche Wertberichtigungen auf Ebene der CA Immo erforderlich machen.

Angesichts der oben dargelegten Risiken überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des CA Immo Portfolios wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2025 auf Grundlage der externen Bewertungen, bzw. Basis verbindlicher Kaufverträge angepasst. Weitere Informationen zu den Veränderungen der Marktwerte finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Märkte/Städte vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf strategische Märkte mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der CA Immo Märkte. Der Fokus liegt hier auf Städten, die langfristige strukturelle Trends wie zunehmende Urbanisierung, einen positiven

demografischen Wandel, strukturelle Angebotsknappheit sowie eine hohe Investitionsliquidität aufweisen. Marktkenntnis, laufende Evaluierung der Strategie, kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse.

Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwächeren Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** vorbeugen und eine ausgewogene Portfoliostruktur erhalten. CA Immo ist derzeit in Deutschland, Österreich und ausgewählten CEE-Märkten tätig. Mit einem Anteil von rund 73% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. CA Immo ist Teil des EPRA Developed Europe Index, der die Kapitalmarktpositionierung und das Gesamtrating unterstützt. In puncto Assetklassen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden in erster Linie hochwertige Büroimmobilien für den eigenen Bestand entwickelt.

**Einzelinvestments** sollen 5% des gesamten Immobilienvermögens nicht dauerhaft überschreiten. Ausnahmen sind nach Genehmigung möglich. Zum Bilanzstichtag fällt lediglich das Bestandsgebäude ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist überschaubar: Per 31. Dezember 2025 wurden 33% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 7,6% an den Gesamtmietelerlösen waren KPMG gefolgt von PricewaterhouseCoopers mit 4,3% die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjektebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieteinnahmen nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als zehn Jahre betragen.

**Sonstige Risikokonzentrationen**, die sich aus Faktoren wie z. B. dem Bestand mehrerer Objekte mit einem Marktwert von mehr als 100 Mio. € in derselben Stadt, dem Branchenmix der Mieter, der Identität von Vertragspartnern bzw. Lieferanten oder Kreditgebern etc. ergeben und quantitativ nicht effektiv gemessen bzw. eingegrenzt werden können, unterliegen einer entsprechenden regelmäßigen Überprüfung.

Ist CA Immo nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und neue geeignete kreditwürdige Mieter zu finden, bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich CA Immo zu Mietpreissenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten.

CA Immo begegnet dem Risiko von Mietausfällen u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur sowie der Cashflows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in CA Immo trotz der zuletzt herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf einem niedrigen Niveau gehalten. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Der weit überwiegende Teil der Mietverträge von CA Immo beinhaltet Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig.

Im Vermietungsmarkt ist der Wettbewerb um namhafte Mieter im Geschäftsjahr 2025 noch intensiver geworden; in vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben, könnte CA Immo gezwungen sein, niedrigere Mietpreise zu akzeptieren. Zudem können Fehleinschätzungen über die Attraktivität eines Standortes oder die mögliche Nutzung eine Vermietung erschweren oder die gewünschten Mietkonditionen stark beeinträchtigen.

## RISIKEN AUS DEM GESCHÄFTSFELD DEVELOPMENT

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen.

Die Baukosten haben sich in den vergangenen zwei Jahren auf einem hohen Niveau stabilisiert. Über einen Zeitraum von fünf Jahren ergibt sich insgesamt ein Anstieg von rund 45 %. Aufgrund der allgemeinen Kostensituation, insbesondere in den Bereichen Energie, Arbeitskräfte und Baumaterialien, wird für die Jahre 2026 und 2027 ein weiterer Kostenanstieg prognostiziert, der sich im Rahmen der erwarteten allgemeinen Inflation in Deutschland bewegt. Abweichungen von dieser Entwicklung können sich insbesondere infolge geopolitischer und/oder wirtschaftlicher Ereignisse ergeben.

Die Entwicklungsprojekte von CA Immo sind in der Regel mit zahlreichen Risiken verbunden, von denen einige durch das derzeitige, herausfordernde wirtschaftliche Umfeld noch verschärft werden. Die Entwicklungen können aufgrund von Verzögerungen, die durch verschiedene Faktoren verursacht werden, länger dauern als erwartet. Dazu gehören unter anderem ein Mangel an Arbeitskräften und geeigneten Auftragnehmern und andere allgemeine Probleme im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Einschränkungen in der Lieferkette oder die Sättigung der Bauindustrie, insbesondere in Deutschland, und sogar Wetter- oder Umweltbedingungen. Dies könnte die (rechtzeitige) Verfügbarkeit von Bauleistungen beeinträchtigen.

CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um diese Risiken weitgehend zu steuern (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Entwicklungsprojekte werden grundsätzlich unter Berücksichtigung ihrer Wirtschaftlichkeit, der Marktsituation sowie der Auswirkungen auf das Gesamtportfolio gestartet. Der Projektstart erfolgt dabei in der Regel nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietungsquote, die geeignet ist, den zukünftigen Kapitaldienst durch Mieteinnahmen weitgehend abzusichern.

In ausgewählten Fällen werden Projekte auch ohne vorliegende Vorvermietungsquote realisiert, sofern die jeweiligen Projekt- und Marktbedingungen dies rechtfertigen. Derartige Ausnahmen bedürfen bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

Für CA Immo bestehen im Bereich Development weiterhin Risiken in Bezug auf Baupreise und Bauqualität. Die Verfügbarkeit von Bauleistungen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verbessert und stellt insbesondere im deutschen Markt derzeit kein wesentliches strukturelles Risiko mehr dar. Weiterhin ist die Leistungsfähigkeit und Termintreue der Bauunternehmen, insbesondere zufolge zunehmender Fachkräfteknappheit für Development als Risiko zu sehen.

Trotz eingepreister Projektreserven kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kostenabweichungen Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg mit sich bringen. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – das Risiko, dass sich Marktbedingungen und Immobilienrenditen verändern und dadurch der angestrebte Projektgewinn (Developer Profit) beeinflusst wird.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken Kompetenzen innerhalb des Unternehmens nachhaltige Werte. Dadurch werden funktionale (Performance-) Risiken reduziert und Chancen entlang dieser Wertschöpfungskette maximiert (Developer Profit). Spezifische Risiken (z. B. Genehmigungsrisiko) bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten vorangetrieben. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85-90% ertragsstarke Bestandsimmobilien und rund 10-15% Developments in Realisierung inklusive Landreserven.

Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte Upbeat, Anna-Lindh-Haus, und Karlsgärten weisen gesamt eine hohe Vorverwertung auf. Die Projekte werden jeweils hinsichtlich der Kosten, Termin und sonstigen Umsetzungsrisiken laufend evaluiert.

Durch die nahezu Vollvermietung des ONE in Frankfurt im Geschäftsjahr 2025 konnten die Risiken dieses Großprojekts deutlich reduziert werden.

CA Immo realisiert auch Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig (**Partnerrisiko**). CA Immo ist überdies dem **Kreditrisiko** ihrer Gegenparteien ausgesetzt. Abhängig von der jeweiligen Vereinbarung könnte CA Immo auch mit ihren Co-Investoren solidarisch für Kosten, Steuern oder sonstige Ansprüche Dritter haften und bei einem Ausfall ihrer Co-Investoren deren Kreditrisiko oder deren Anteil an Kosten, Steuern oder sonstige Haftungen tragen müssen.

## FINANZRISIKEN

### Zinsänderungsrisiko

Zinssätze sind in hohem Maße von externen Faktoren abhängig, die sich der Kontrolle von CA Immo entziehen, wie z. B. grundsätzliche Geld- und Steuerpolitik, nationale und internationale wirtschaftliche und politische Entwicklungen, Inflationsfaktoren, Haushaltsdefizite, Handelsüberschüsse oder -defizite und regulatorische Anforderungen. Die Kosten für die Bedienung der Zinsen erhöhen sich, wenn der jeweilige Referenzzinssatz steigt.

Die **Inflationsrate** in der EU lag zuletzt bei 2,3% (12/25) (2025: DEU: 2-2,3%, AUT: 3,5%, CZ: 2,3%, PL: 3,4% und HU: 4,5%) und soll sich nach Einschätzung der EZB 2026 weiter an das 2% Ziel der EZB annähern. Vor diesem Hintergrund hat die EZB den Leitzinssatz in 2025 um 1% auf 2,15 % gesenkt. Die Mehrheit der Prognosen geht davon aus, dass die Zinsen für den Rest des Jahres 2026 stabil bleiben werden. Als Inflationstreiber wirken im globalen Vergleich, weiterhin erhöhte Energiekosten.

Im Allgemeinen könnten die weitere Zunahme der Unsicherheit des Umfeldes, wie beispielsweise die steigenden geopolitischen Spannungen in Verbindung mit einer (erneuten) Unterbrechung der Lieferketten, sowie eine Ausweitung des US initiierten Zollregimes, und expansive Finanzpolitik den Handlungsspielraum der EZB weiter einschränken.

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen

und achtet auf eine möglichst hohe Zinsabsicherungsquote. Um sich gegen drohende Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps und Zinsfloors) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich CA Immo derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-Euribor ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen.

Ein permanentes Monitoring des **Zinsänderungsrisikos** ist daher unumgänglich. Die Finanzierungsstrategie von CA Immo setzt auf einen ausgewogenen Mix von besicherten Bankfinanzierungen und unbesicherten Kapitalmarktfinanzierungen. Aktuell entfallen rund ca. 97,2% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen.

#### **Kapitalmarkt-, Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko**

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken und des Kapitalmarktes abhängig, zusätzliches Kapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich ständig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von CA Immo beeinflusst werden können (Marktzinsen, geforderte Sicherheiten etc.).

Aus heutiger Sicht verfügt CA Immo über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder einzeln Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr,

dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte CA Immo dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

CA Immo verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Um das Long Term Issuer **Investment Grade Rating** von Moody's (aktuell Baa3 stabiler Ausblick) zu erhalten, bedarf es zudem unter anderem einer adäquaten Eigenkapitalausstattung, einer soliden Zinsdeckung sowie einem hinreichend großen Pool an unbelasteten Immobilien.

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem verfügt CA Immo zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen über eine revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie (RCF) auf Ebene der Konzernmutter mit einem Gesamtvolumen von 150 Mio. €. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Diese Kontokorrentlinie ist aktuell ungezogen. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen.

Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern dennoch nicht auszuschließen. Zudem weist CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

#### **Steuerliche Risiken**

Alle Gesellschaften unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der laufenden Erträge als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. Im Zusammenhang mit der Höhe der zu bildenden Steuer-

rückstellungen sind wesentliche Ermessensentscheidungen zu treffen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen sind.

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen können bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit sein. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern in vollem Ausmaß gemäß IAS 12 angesetzt.

Latente Steuern sind in diesem Zusammenhang mit dem in Zukunft erwarteten Steuersatz zu berücksichtigen. Zukünftige schrittweise Änderungen von Steuersätzen, sowie geänderte Einschätzungen zur Umkehr temporärer Differenz können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen ausfallen.

Wesentliche Annahmen sind zudem darüber zu treffen, inwieweit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über Höhe und Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die Auslegung komplexer Steuervorschriften. Bei Unsicherheiten der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst CA Immo die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuftem Betrag. Unsicherheiten und Komplexitäten können allerdings dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen ausfallen.

CA Immo hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuer bzw. zum möglichen Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften, (iii) die steuerliche Anerkennung von Auslagerungen von Betriebsvorrichtungen, (iv) die

Verteilung des Gewerbeertrags auf mehrere Betriebsstätten oder (v) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. CA Immo unternimmt alle Anstrengungen und Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – wie z. B. Änderungen in der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Hinsichtlich der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns ist CA Immo stets bestrebt, einen fremdüblichen Preis für interne Leistungen zu verrechnen und dies ausreichend zu dokumentieren, um alle gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen (Verrechnungspreisdokumentation). Allerdings besteht auch hier die Möglichkeit, dass die Finanzbehörden eine andere Ansicht vertreten und ihrerseits zu Erkenntnissen gelangen, die zu steuerlichen Konsequenzen hinsichtlich der Abzugsfähigkeit von in der Vergangenheit vorgenommenen internen Leistungsverrechnungen führen und damit nachträgliche Steuerzahlungen auslösen könnten.

Die tatsächlichen und endgültigen Vermögensverluste aus der Liquidation von Holdinggesellschaften in Zypern wurden in Österreich steuerwirksam (verteilt über sieben Jahre) geltend gemacht. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Steuerbehörden eine andere Meinung hinsichtlich Höhe bzw. Ansatz vertreten.

#### **Währungsrisiken**

Eine Wiedereinführung nationaler Währungen oder tiefgreifende Verwerfungen innerhalb der Europäischen Währungsunion könnten zu einer erhöhten Währungsvolatilität führen.

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine Verringerung der Zahlungseingänge nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die Zahlungsfähigkeit von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage von CA Immo belasten.

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo, indem Fremdwährungszuflüsse im Regelfall durch die Bindung der Mieten an den Euro abgesichert werden, sodass aktuell kein wesentliches direktes Risiko besteht.

Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten an die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht nicht. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall. Dabei wird auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt.

#### **Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen**

In Folge des im Vergleich zu den Jahren 2010 bis 2022, höheren Zinsniveaus, der geopolitischen Unsicherheiten, des wirtschaftlichen Abschwungs in CA Immo Märkten (insbesondere in Deutschland, Österreich und Ungarn) und der Risikoeinschätzung gegenüber der Assetklasse Büroimmobilien, war auch das Jahr 2025 von geringer Transaktionstätigkeit am Immobilienmarkt geprägt. Das Risiko, dass Transaktionen aufgrund von Problemen in Bezug auf die Preisfindung bzw. die Verfügbarkeit von attraktiven Finanzierungen nicht zustande kommen, bleibt weiterhin hoch.

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in entsprechenden Projektkostenschätzungen erfasst.

---

#### **SONSTIGE RISIKEN**

##### **Betriebs- und Organisationsrisiken**

Strukturelle Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** von CA Immo können zu unerwarteten Verlusten führen oder zusätzliche operative Belastungen erzeugen. Dieses Risiko ergibt sich insbesondere aus unzureichenden EDV- und Informationssystemen, aus

menschlichen Fehlhandlungen sowie aus nicht ausreichend wirksamen internen Kontroll- und Steuerungsprozessen. Fehlerhafte Prozess- oder Systemabläufe sowie automatisierte EDV- und Informationsanwendungen, die in Leistungsfähigkeit, Skalierbarkeit oder Sicherheitsarchitektur nicht dem aktuellen Geschäftsvolumen oder den regulatorischen Mindeststandards entsprechen und zugleich verstärkt Ziel KI-gestützter Cyberangriffe sind (**IT- und Cyberrisiken**), stellen ein wesentliches operationelles Risiko dar.

Nach Einschätzungen maßgeblicher Fachquellen (Allianz, Bafin, BSI und EU-Cyberlage 2025/26) bleibt die Cyber-Bedrohungslage unverändert hoch, und wird durch den breiten Einsatz von KI zur Angriffsvorbereitung, -durchführung und -beschleunigung weiter verschärft. Für CA Immo wirken die bereits implementierten technischen, organisatorischen und prozessualen Schutzmaßnahmen deutlich risikoreduzierend, sollten jedoch im Rahmen der kontinuierlichen Verbesserung regelmäßig an die dynamischen Entwicklungen angepasst werden.

Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Unternehmensstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen (insbesondere Geschäftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die zu unbedachten Handlungen führen können, oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben werden zum Teil auf externe Dritte ausgelagert. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht oder CA Immo außerstande ist, geeignete Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden.

Die Leistungsfähigkeit und Wettbewerbsposition des Unternehmens hängen wesentlich von qualifizierten, loyalen und engagierten Mitarbeitern ab. Der zunehmende Fachkräftemangel sowie demografische Entwicklungen bergen Risiken in Bezug auf die Besetzung von Schlüsselpositionen und den Erhalt von **Know-how**. Fluktuation und unzureichende Mitarbeiterbindung können zu Know-how- und Produktivitätsverlusten und erhöhten Rekrutierungskosten führen (**HR-Risiko**).

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Abgänge von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung und einen regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie eine möglichst vorausschauende Personalplanung vor.

#### Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften von CA Immo sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagenseite in Rechtsstreitigkeiten involviert. Diese werden in unterschiedlichen Jurisdiktionen geführt. Das jeweils anwendbare Recht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz und Kompetenz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können eine beträchtliche Verfahrensdauer zur Folge haben. CA Immo trifft bilanzielle Vorsorge für Rechtsstreitigkeiten. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen.

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten zwei Schadenersatzklagen über 1 Mio. € (Teilklage) und vorläufig rund 1,9 Mrd. € aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („BUWOG“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags an CA Immo eingebracht.

Im ersten Zivilverfahren über die Klage von 1 Mio. € hat der OGH im Jahr 2025 bestätigt, dass die geltend gemachten Schadenersatzansprüche von CA Immo nicht verjährt sind. Das Zivilverfahren wird nun beim Gericht erster Instanz zur Frage des Schadenersatzes dem Grund und der Höhe nach mit offenem Ausgang fortgesetzt. Das zweite Zivilverfahren über die Klage von vorläufig rund 1,9 Mrd. € ist bis zu einem rechtskräftigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen.

In dem parallel zu den Zivilverfahren anhängigen „BUWOG Strafverfahren“ hat der OGH im Jahr 2025 die erstinstanzlichen Strafurteile gegen den ehemaligen und für die Privatisierung zuständigen Finanzminister Karl-

Heinz Grasser und Andere in für CA Immo wesentlichen Teilen rechtskräftig bestätigt. Damit steht fest, dass die BUWOG-Privatisierung – wie von CA Immo in den Zivilverfahren vorgebracht – durch Karl-Heinz Grasser und Andere zum Nachteil von CA Immo rechtswidrig manipuliert wurde. CA Immo wird auf dieser Basis die oben genannten Zivilverfahren weiterführen.

Die Veränderung von Rechtsnormen sowie von ständiger Rechtsprechung und der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse und den Betrieb sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb von CA Immo, insbesondere auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur von CA Immo, haben. Derartigen Rechtsrisiken steuert CA Immo soweit als möglich durch zahlreiche Maßnahmen proaktiv entgegen. Dazu zählen die regelmäßige Bewertung von bestehenden Rechtsrisiken, die laufende Überwachung von relevanten Gesetzesänderungen bzw. Änderungen in der Rechtsprechung, die Implementierung von Lessons Learned in die Geschäftsprozesse, sowie Informations- und Schulungsmaßnahmen für die Mitarbeiter.

#### ESG-RISIKEN

Die Betrachtung von **Nachhaltigkeitsaspekten** ist in der Risikopolitik und im Risk Manual verankert. Nachhaltigkeitsrisiken wurden im Rahmen des definierten Risikomanagementprozesses identifiziert, aktualisiert und gesteuert. Details zur Analyse und dem Management von Klimarisiken finden sich im konsolidierten Bericht über Nachhaltigkeitsaspekte.

Dem **Korruptionsrisiko** wird beispielsweise durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Anti-Korruptions-Richtlinie Rechnung getragen. Die Verantwortung von Maßnahmen zur Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung – und damit der Minimierung des Korruptionsrisikos – obliegt zentral der Abteilung Corporate Office & Compliance, die diesbezüglich einen konzernweiten holistischen Ansatz verfolgt. Dies umfasst die Zurverfügungstellung eines Verhaltensleitfadens (primär über die beiden bereits genannten Richtlinien) sowie damit einhergehend umfassende verpflichtende Schulungen für jeden einzelnen Mitarbeiter. Richtlinien sowie deren Änderungen werden konzernweit kommuniziert und sind in ihrer jeweils geltenden Form über das Intranet abrufbar. Eine verpflichtende Schulung zum Thema Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung sowie Umgang mit Interessenkonflikten findet zunächst

im Rahmen des Onboardings statt und ist danach jährlich verpflichtend von jedem Mitarbeiter zu absolvieren. Zusätzlich finden unregelmäßig Schulungen für besonders betroffene Geschäftsbereiche statt (operativ tätige Geschäftseinheiten, die direkt mit Geschäftspartnern, Mietern oder Dienstleistern in Kontakt sind).

Mitarbeiter sind dazu angehalten, jegliche Verdachtsmomente intern zu melden. Darüber hinaus besteht für Mitarbeiter sowie externe Dritte bei Verdacht eines Fehlverhaltens die Möglichkeit, diesen anonym über das von CA Immo eingerichtete elektronische **Hinweisgebersystem** auf der Website des Unternehmens zu melden ([www.caimmo.com/hinweisgebersystem](http://www.caimmo.com/hinweisgebersystem)). Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt einerseits auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufsichtsrats und andererseits auf ad-hoc-Basis bei Verdachtsmomenten oder Whistleblowermeldungen.

Zur Verminderung des **Geldwäscherisikos und zur Verhinderung von Terrorismusfinanzierung** sind diesbezügliche Prozesse fest im Unternehmen etabliert und werden von der Abteilung Corporate Office & Compliance kontinuierlich überwacht. Bei Immobilientransaktionen und vor dem Abschluss von Mietverträgen finden hinsichtlich der potenziellen Vertragspartner umfassende Know-Your-Customer (KYC)-Checks statt, wobei die Geschäftspartner hinsichtlich ihres wirtschaftlichen Eigentümers, PeP-Eigenschaft, Sitz in Hochrisikostaat sowie Erfassung in Sanktionslisten überprüft werden.

Im Bereich Governance achten wir naturgemäß auf die Einhaltung von Gesetzen, unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und tragen so zur Minimierung diesbezüglicher Compliance-Risiken bei.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere **Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter)** zur Anerkennung der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. CA Immo prüft ihre Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses werden die Bieter u.a. zu Erfüllung nachstehender Mindestkriterien angehalten:

- Die für die jeweilige Branche geltenden Mindestlöhne und Arbeitsschutzbestimmungen,
- Ausschluss jeglicher Form von nicht nach den anwendbaren Gesetzen gemeldeten Tätigkeiten (Ausschluss von Schwarzarbeit),
- Einhaltung der Menschenrechte (wie in der UN Charta und der Europäischen Konvention für Menschenrechte definiert) im eigenen Wirkungsbereich sowie, soweit nach bestem Wissen bekannt, in der Produktion und Entwicklung der verwendeten Stoffe und Geräte. Dies inkludiert auch jede Form von Zwangs- und/oder Kinderarbeit (wobei als Mindestmaß die in den „Minimum Age Convention –C138“ und der „Forced Labour Convention –Co29“ definierten Regelungen jedenfalls anzuwenden sind),
- Ausschluss jeglicher Form von Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, sexueller Orientierung, Familienstand, regionaler oder sozialer Herkunft, Rasse, Hautfarbe, Religion, Alter, Zugehörigkeit zu einer ethnischen Minderheit, Behinderung jedweder Art oder aus anderen Gründen,
- Einhaltung anwendbarer Gesetze gegen unlauteren Wettbewerb,
- Einhaltung anwendbarer Steuergesetze,
- Implementierung wirksamer Maßnahmen und interner Prozesse zur Verhinderung von Bestechung und Korruption im Rahmen diesbezüglich anwendbarer Gesetze.

Details zu unseren wesentlichen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen sind auf unserer Website abrufbar ([www.caimmo.com/werte](http://www.caimmo.com/werte)).

## INFORMATIONEN GEM. § 243 a UGB

### GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der CA Immobilien Anlagen AG betrug zum Bilanzstichtag 735.517.568,35 €, das sich auf vier Namensaktien und 101.171.601 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 € verteilt. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 65,76% per 31. Dezember 2025 (66.531.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Die Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf globale Immobilieninvestitionen. Die Inhaber der vier Namensaktien sind berechtigt, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden, wobei sich Beschränkungen hinsichtlich der Zahl der entsandten Mitglieder aus § 88 AktG ergeben. Die übrigen ausstehenden Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Seit 1.1.2024 besteht in einer deutschen Konzerngesellschaft der CA Immo ein Asset-Management Vertrag mit einer Gesellschaft der Starwood Capital Group. Die Marktüblichkeit der Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung wird laufend dokumentiert und überwacht. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt, der auf der Webseite des Unternehmens online abrufbar ist unter [www.caimmo.com/de/cg-bekanntnis](http://www.caimmo.com/de/cg-bekanntnis).

### ANGABEN ZUM KAPITAL

In der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital (auch in mehreren Tranchen und bei möglichem Bezugsrechtsausschluss) um bis zu 154.845.809,22 € (rund 20% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 21.299.286 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen.

In derselben Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis längstens 3. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt 653.621.839,12 €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 21.299.286 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von

bis zu 154.845.809,22 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2023), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen (Direktausschluss). Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt.

### AKTIENRÜCKKAUF

In der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Mai 2025 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d. h., bis längstens 4. November 2027, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage betragen. Die sonstigen Rückkaufbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen kann (umgekehrtes Bezugsrecht). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Auch die wiederholte Ausübung dieser Ermächtigung ist zulässig. Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss auf jede gesetzlich zulässige Art wieder zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen bzw. die eigenen Aktien auch einzuziehen.

Am 11.11.2024 beschloss der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen

(„Ermächtigung“). Das Volumen belief sich auf bis zu 1.869.606 Stück Aktien (dies entsprach rund 1,76% des damaligen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sah den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richteten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hatte sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und durfte nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage liegen. Der maximale Gegenwert sollte nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie. Das Rückkaufprogramm begann am 28. November 2024 und sollte spätestens am 03. November 2025 enden. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value.

Das Aktienrückkaufprogramm wurde mit 27.02.2025 beendet. Insgesamt wurden 1.869.605 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 1,76% des Grundkapitals vom 27.02.2025 entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,50 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 21,50 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 23,13 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 43.252.102,76 €. Zum Ende des Rückkaufprogramms hielt CA Immo 10.649.642 eigene Aktien, was einem Anteil von rund 10,00% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht.

Auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft am 27. August 2025 beschlossen, 5.324.821 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit sofortiger Wirkung einzuziehen. Nach Erteilung der Zustimmung des Aufsichtsrats am 27. August 2025 erfolgte damit die Einziehung der rückerworbenen eigenen Aktien mit Wirkung zum 27. August 2025. Durch die Einziehung von 5.324.821 Stück eigenen Aktien wurde das Grundkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit Wirkung zum 27. August 2025 insgesamt um EUR 38.711.448,67 herabgesetzt und beträgt nunmehr EUR 735.517.568,35, zerlegt in 101.171.605 Stück nennwertlose Stückaktien (davon 4 Namensaktien und nunmehr 101.171.601 Inhaberaktien). Nach der Einziehung wurden 5.324.821 Stück eigene Aktien gehalten,

dies entsprach rund 5,26% des aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft nach der Einziehung.

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG hat am 27.08.2025 darüber hinaus beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Mai 2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung“). Das Volumen belief sich auf bis zu 2.023.432 Stück Aktien (dies entspricht 2,00% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft, nach Einziehung von 5.324.821 eigenen Aktien). Das Aktienrückkaufprogramm sah den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richteten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hatte sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und durfte nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage liegen. Der maximale Gegenwert durfte nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie.

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG gab gemäß § 7 Abs 4 Veröffentlichungsverordnung 2018 bekannt, dass das am 15. September 2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG und auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Mai 2025 gestartete Aktienrückkaufprogramm am 22. Dezember 2025 planmäßig beendet wurde. Insgesamt wurden 2.023.432 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von 2,00% des Grundkapitals entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 25,12 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 22,24 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistungen je erworbener Aktie lag bei 23,76 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 48.085.171,98 €.

Insgesamt wurden im Jahr 2025 3.331.391 eigene Aktien erworben und 5.324.821 Aktien eingezogen. Zum 31.12.2025 hielt CA Immo somit 7.348.253 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 7,26% entspricht.

Darüber hinaus entschied der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG am 8. Januar 2026, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Mai 2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8

AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung“). Das Volumen beläuft sich auf bis zu 2.768.907 Stück Aktien (dies entspricht 2,74% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage liegen. Der maximale Gegenwert darf nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie. Das Rückkaufprogramm begann am 15. Januar 2026 und endet spätestens am 04. November 2027. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value.

Im laufenden Programm wurden bis zum 06.03.2026 917.473 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 0,91% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 26,72 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,06€. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 25,37 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 23.279.875,69 €.

Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme sowie allfällige Änderungen des laufenden Aktienrückkaufprogramms werden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ([www.caimmo.com/aktienrueckkauf](http://www.caimmo.com/aktienrueckkauf)).

---

## INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Gemäß Satzung besteht der Vorstand der CA Immo aus einer, zwei oder drei Personen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Mittels Namensaktien entsendete Aufsichtsratsmitglieder können von den Entscheidungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Die Satzungsbestimmungen über die

Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen finden auf sie keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheidern mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Über die Abwahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates beschließt die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen (§ 21 der Satzung).

---

## „CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

Die im Geschäftsjahr 2023 neu abgeschlossenen Vorstandsverträge enthalten infolge der ebenso in 2023 neu beschlossenen Vergütungspolitik für den Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen des LTI-Programms Zusagen für Leistungen infolge eines Kontrollwechsels („Change of Control“ Regelungen). Die Details sind unter Punkt 2.3.2. der online abrufbaren Vergütungspolitik geregelt ([www.caimmo.com/de/verguetung](http://www.caimmo.com/de/verguetung)).

§ 5 Abs 4 der Terms and Conditions des im Oktober 2024 begebenen Green Bond 2024-2030 sehen vor, dass Anleihegläubigern im Falle eines Kontrollwechsels – wie in den Terms and Conditions definiert – das Recht zukommt, vom Emittenten zu verlangen, dass er dessen Anleihen zum Rückzahlungsbetrag ganz oder teilweise zurücknimmt oder nach Wahl des Emittenten kauft (oder den Kauf veranlasst). Das Kapitalmarktprospekt vom 28.10.2024 in englischer Sprache ist abrufbar unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com).

## KONSOLIDIERTER BERICHT ÜBER NACHHALTIGKEITSASPEKTE

### PRÄAMBEL

Dieser freiwillige Bericht zeigt unsere strategische Positionierung, Maßnahmen und Kennzahlen im Bereich Nachhaltigkeit und bietet einen Überblick über entsprechende Aktivitäten im Jahr 2025.

Die Berichterstattung orientiert sich an internationalen Standards, u. a. den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sowie den Voluntary Sustainability Reporting Standards for non-listed SMEs (VSME). Die thematische Struktur und die

Inhalte des VSME (Basic und Comprehensive Modul) wurden teilweise reflektiert.

Zum Berichtsstichtag ist CA Immo nicht verpflichtet, gemäß der Richtlinie über die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (CSRD) zu berichten. Mit der Veröffentlichung dieses Berichts folgt CA Immo der Empfehlung (EU) 2025/1710 der Kommission vom 30. Juli 2025, freiwillig Nachhaltigkeitsinformationen unter Bezugnahme auf den von EFRAG entwickelten VSME-Standard zu berichten, um Investoren, Finanzinstituten, großen Unternehmen und anderen Interessengruppen für sie relevante Informationen zur Verfügung zu stellen.

### NACHHALTIGKEITS-INDEX

PRÄAMBEL	80
ALLGEMEINE ANGABEN	81
1. GRUNDLAGEN FÜR DIE ERSTELLUNG DES NACHHALTIGKEITSBERICHTS	81
2. STRATEGIE: GESCHÄFTSMODELL UND NACHHALTIGKEITSINITIATIVEN	82
3. PRAKTIKEN UND RICHTLINIEN FÜR DEN ÜBERGANG ZU EINER NACHHALTIGEREN WIRTSCHAFT	83
UMWELT: ENERGIE UND TREIBHAUSGASEMISSIONEN	86
4. KLIMARISIKEN	86
5. ZIELE ZUR REDUZIERUNG VON TREIBHAUS-GASEN (THG) UND KLIMATRANSITION	89
6. ENERGIE UND TREIBHAUSGASEMISSIONEN	94
7. ZUSÄTZLICHE BRANCHENSPEZIFISCHE INFORMATIONEN	97
SOZIALE KENNZAHLEN	99
8. EIGENE BELEGSCHAFT - ALLGEMEINE ANGABEN <sup>1)</sup>	99
9. GESUNDHEITSSCHUTZ UND SICHERHEIT	101
10. VERGÜTUNG, KOLLEKTIVVERTRÄGE UND WEITERBILDUNG	102
11. RICHTLINIEN UND PROZESSE FÜR MENSCHENRECHTE	103
UNTERNEHMENSFÜHRUNG	105
12. GESCHLECHTERDIVERSITÄTSQUOTE IM LEITUNGSORGAN	105
13. PRÄVENTION UND AUFDECKUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG	106
BERICHTERSTATTUNG GEMÄSS DER TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD)	108

**ALLGEMEINE ANGABEN**

**1. GRUNDLAGEN FÜR DIE ERSTELLUNG DES NACHHALTIGKEITSBERICHTS**

**Umfang der Berichterstattung**

Die Nachhaltigkeitserklärung wurde auf konsolidierter Basis für die CA Immo-Gruppe erstellt. Die enthaltenen Informationen und Kennzahlen umfassen sämtliche CA Immo-Mitarbeiter sowie Immobilien und Tochtergesellschaften, die sich zu mind. 51% im Eigentum von CA Immo befinden und über die das Unternehmen somit operative Kontrolle hat. Einzelheiten zu unserer Organisationsstruktur sowie eine Liste der Tochtergesellschaften finden Sie im Abschnitt „Konzernstruktur“ und im Konzernabschluss, Kapitel 9.8.

**ESG-Ratings und Awards**

Zusätzlich zu unserer jährlichen Berichterstattung lassen wir uns kontinuierlich von etablierten ESG-Ratingagenturen bewerten (siehe Tabelle B1). CA Immo ist im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex der Wiener Börse gereiht ([www.voenix.at](http://www.voenix.at)).

**ESG Governance**

Der Vorstand ist für die konzernweite, ganzheitliche Integration von Nachhaltigkeitsthemen in die Unternehmensstrategie verantwortlich. Die ESG-Strategie von CA Immo umfasst Ziele, entsprechende Richtlinien und Praktiken zur Erreichung dieser Ziele sowie die freiwillige Berichterstattung und Einhaltung verschiedener etablierter Umwelt-, Sozial- und Governance-Standards.

In ständiger Abstimmung mit den relevanten Fachabteilungen koordiniert und überwacht die Abteilung Corporate Sustainability die kontinuierliche Umsetzung der

Nachhaltigkeitsstrategie, ist für die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts verantwortlich und treibt die Entwicklung neuer Initiativen – vor allem im Bereich Umwelt – voran. Alle Compliance- und Governance-Themen des Konzerns sind in der Abteilung Corporate Office & Compliance gebündelt. Diese Abteilung nimmt in enger Abstimmung mit den Abteilungen Risikomanagement und Interne Revision eine beratende, koordinierende und konsolidierende Funktion wahr. Die Group Head of Human Resources ist für die Umsetzung von Personalinitiativen und das operative Management sozialer Themen wie Arbeitsbedingungen, Chancengleichheit und Vielfalt, Gesundheit und Sicherheit, Ausbildung und Kompetenzentwicklung sowie Menschenrechte für die eigene Belegschaft von CA Immo verantwortlich.

Die Verantwortung für die Einhaltung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten liegt bei den jeweiligen Group Heads.

**ESG GOVERNANCE BEI CA IMMO**

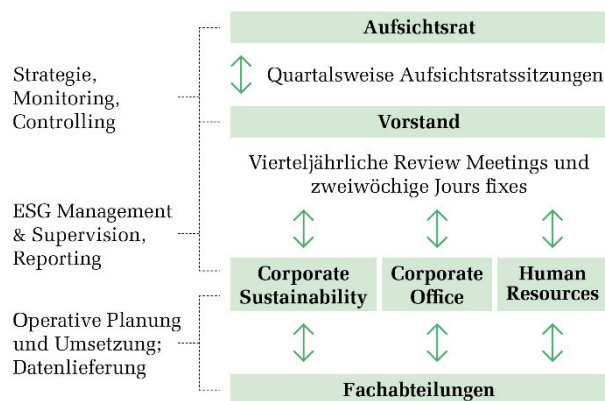


TABELLE B1: CA IMMO ESG-RATINGS UND AWARDS

Rating-Agentur	Aktuelle Bewertung	Ausstellungsdatum	Details
MSCI	AA	Dezember 2024	CA Immo ist führend <sup>1)</sup> in der Immobilienbranche
Sustainalytics	10.0 (low risk)	Juli 2025	Unter den besten 8% der Immobilienbranche gereiht
ISS ESG	B– (Prime)	Februar 2026	CA Immo im ersten Dezil (Prime)
EPRA sBPR	Gold	September 2025	Zum fünften Mal in Folge unter den besten ESG-Berichterstattern gemäß den EPRA-Empfehlungen für nachhaltige Best Practices

<sup>1)</sup> Unternehmen mit den Ratings AAA und AA werden als „Leader“ eingestuft

Ein Update zu Rahmenbedingungen, Zielen und Maßnahmen sowie entsprechenden Fortschritten im ESG-Kontext werden dem Vorstand und erweiterten Management u. a. im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Quarterly Review Meetings bzw. in regelmäßig stattfindenden Konzernvorstandssitzungen präsentiert. Dem Aufsichtsrat wird im Rahmen von Aufsichtsratsitzungen über ESG-Themen berichtet (siehe auch „Bericht des Aufsichtsrats“).

#### **Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme**

Das Bekenntnis zur Nachhaltigkeit wird auch im Vergütungsmodell von CA Immo umgesetzt. Die Leistung des Vorstands wird nach finanziellen und nicht-finanziellen Kriterien bewertet. Die konzernweite, organisatorische Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie in die Unternehmensstrategie und Finanzplanung obliegt dem Gesamtvorstand.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurden folgende nachhaltigkeitsbezogene Ziele als Teil der nicht-finanziellen Leistungskriterien („operative Ziele“) für den Vorstand definiert:

- Definition und Entwicklung einer neuen Strategie und Inhalte für die freiwillige externe ESG-Berichterstattung in Übereinstimmung mit der Omnibus-Richtlinie.

Die Erreichung der operativen Ziele wird vom Vergütungsausschuss evaluiert. Zusätzliche Informationen zur Verankerung von ESG im Vergütungsmodell des Vorstands finden sich im Vergütungsbericht bzw. unter [www.caimmo.com/de/verguetung](http://www.caimmo.com/de/verguetung).

---

## 2. STRATEGIE: GESCHÄFTSMODELL UND NACHHALTIGKEITSINITIATIVEN

Die CA Immo Gruppe ist ein Immobilienkonzern mit Hauptsitz in Wien, der mit eigenen Niederlassungen in mehreren europäischen Ländern vertreten ist. Kerngeschäft ist die Vermietung, das Management und die Entwicklung hochwertiger Bürogebäude. Unser Geschäftsmodell zielt darauf ab, stabile und wiederkehrende Vermietungserträge von Mietern mit hoher Bonität zu generieren, ergänzt durch Erträge aus der Entwicklung von Bürogebäuden für den eigenen Bestand und Liegenschaftsverkäufen.

Das Bestandsportfolio ist auf moderne Prime-Büroimmobilien mit hohen Qualitätsstandards in innerstädti-

chen Toplagen europäischer Metropolstädte konzentriert. Teil dieses umfassenden Qualitätsanspruchs ist es, den Anteil nachhaltiger und energieeffizienter Gebäude im Bestand zu erhöhen und diese möglichst ressourcenschonend zu betreiben.

Die Portfoliostrategie von CA Immo basiert auf aktivem Portfoliomanagement zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und Widerstandsfähigkeit des Gebäudebestands (strategische Kapitalrotation). Die Entwicklung besonders nachhaltiger und energieeffizienter Gebäude für das eigene Portfolio sowie die Sanierung oder der Verkauf von Gebäuden, die hinsichtlich Anlageklasse, Lage, Bauqualität, Alter oder Wertsteigerungspotenzial nicht zum Kerngeschäft passen, sollen die Qualität und langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Portfolios weiter stärken.

Eine detaillierte Darstellung des Immobilienvermögens inkl. Verteilung nach Region, Assetklasse und Geschäftsbereich sowie Portfolioveränderungen und Mieterstruktur zum 31.12.2025 findet sich in den Kapiteln Immobilienvermögen, Bestandsimmobilien und Immobilienvermögen in Entwicklung.

Die dezentrale Organisationsstruktur mit lokalen Teams vor Ort in allen CA Immo-Märkten ermöglicht es uns, enge Beziehungen mit wichtigen lokalen Stakeholdern, vor allem mit den Mietern, zu pflegen. Zum Berichtsstichtag waren konzernweit 241 Mitarbeiter (Headcount) bei CA Immo angestellt (inkl. Teilzeitarbeitskräfte und karenzierte Mitarbeiter, exkl. Freelancer). Auf Deutschland entfällt mit rund 49% der größte Anteil, gefolgt von Österreich (32%) und CEE (19%). CA Immo verfügt über keine Produktionsstätten, eigene Mitarbeiter sind überwiegend Büroarbeiter (Wissensarbeiter).

CA Immo ist ausschließlich in Ländern der Europäischen Union tätig. Sämtliche Geschäftsprozesse unterliegen somit dem jeweils anwendbaren nationalen und EU-Recht.

#### **Wertschöpfungskette**

Die Wertschöpfungskette von CA Immo reicht von der Baurechtschaffung, Projektentwicklung, Bestandsbewirtschaftung und Vermietung bis zum Verkauf von Bestandsimmobilien. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette unseres operativen Geschäfts konzentriert sich im Wesentlichen auf die Energieerzeugung für den Gebäudebetrieb sowie auf die im Kontext von Neubau- und Sanierungsprojekten entstehenden Stoff- und Ressourcenströme (Inputs vor allem in Form von Baumaterialien und Baudienstleistungen). Der Vergabeprozess an Liefe-

ranten (Baumaterialien) und Dienstleister (u. a. Baufirmen, Gewerke, Architekten) im Zuge dieser Entwicklungsprojekte wird von CA Immo in-house gesteuert.

Während CA Immo die Tätigkeiten ihres Kerngeschäfts (Projektentwicklung, Bestandsmanagement) über ihre interne Plattform steuert, werden Leistungen im Zusammenhang mit Planung und Design, Bauausführung und Construction Management, Property und Facility Management von Dritten eingekauft.

Die nachgelagerte Wertschöpfungskette konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Bestandsmieter (Gebäudenutzer).

#### **Wichtigste Geschäftspartner**

- Die wichtigsten Stakeholder und Geschäftspartner sind:
- Mieter (Einzelheiten finden Sie im Kapitel „Bestandsimmobilien“),
  - Kreditgeber: Banken und Investoren im Zusammenhang mit Anleiheemissionen und (un-)besicherten Finanzierungen (Einzelheiten finden Sie im Kapitel „Finanzierung“),
  - Aktionäre (eine Beschreibung der Zusammensetzung finden Sie im Kapitel „Kapitalmärkte“).

CA Immo-Mitarbeiter stehen in ständigem, direktem Dialog mit Aktionären, Investoren, Mietern, Banken, Kollegen, Kommunen und Behörden, Medien und sonstigen externen Dienstleistern.

#### **Analyse nachhaltigkeitsbezogener Auswirkungen und Risiken**

Um sicherzustellen, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung und -strategie mit dem Geschäftsmodell und den Interessen aller Stakeholder im Einklang stehen, werden die Nachhaltigkeitsrisiken alle sechs Monate von den zuständigen Abteilungen neu bewertet und eingeschätzt. Risikoprofile und damit verbundene Risikominderungsmaßnahmen werden entsprechend aktualisiert. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Risiken wird dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zweimal jährlich vorgelegt. Die Risikopräventionsmaßnahmen werden von den zu-

ständigen Abteilungen umgesetzt. Einzelheiten zum Risikomanagement von CA Immo finden Sie im Risikomanagementbericht. Details zur Bewertung und zum Management von Klimarisiken finden Sie im Abschnitt „Umwelt“.

---

### 3. PRAKTIKEN UND RICHTLINIEN FÜR DEN ÜBERGANG ZU EINER NACHHALTIGEREN WIRTSCHAFT

#### **Wichtige Elemente der Strategie in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen**

Wir sind uns unserer Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette bewusst und wissen um die Verantwortung, die CA Immo als Projektentwickler, Investor, Vermieter, Arbeitgeber und Kunde hat. Durch gezielte Informationen, konzernweite Richtlinien und regelmäßige Schulungen möchten wir unsere Mitarbeiter und Auftragnehmer für die von uns als relevant erachteten Themen sensibilisieren und sie dazu ermutigen und verpflichten, die Grundsätze und Initiativen von CA Immo zu unterstützen.

Die Immobilienbranche ist ein Sektor mit hohem Einfluss auf den Klimawandel. Deshalb legt unsere Nachhaltigkeitsstrategie einen klaren Fokus auf die Dekarbonisierung unserer Geschäftsaktivitäten. Im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms werden kontinuierlich Dekarbonisierungsmaßnahmen umgesetzt – von der Entwicklung energieeffizienter Gebäude für das eigene Portfolio bis hin zum gezielten Verkauf älterer Gebäude, die in Bezug auf Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen ineffizient sind und deren Sanierung wirtschaftlich nicht rentabel ist (siehe Tabelle B2).

Die folgenden Tabellen zeigen die wichtigsten Praktiken und Richtlinien, die wir konzernweit umsetzen, um die wesentlichen Auswirkungen und Risiken im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsthemen zu steuern. Ausführlichere Beschreibungen, Ziele und Maßnahmen hierzu finden Sie in den jeweiligen Kapiteln (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung):

TABELLE B2: PRAKTIKEN MIT NACHHALTIGKEITSBEZUG – KLIMAWANDEL

Praktiken	Ziele
– <b>Einkauf von Energie aus erneuerbaren Quellen:</b> Beschaffung von Ökostrom für den Immobilienbetrieb, einschließlich Mieterstrom (Einbeziehung der Mieter)	Reduktion von CO <sub>2</sub> -Emissionen im Gebäudebetrieb
– <b>Ausstieg aus fossilen Heizträgern:</b> Umstellung von Gasheizung auf Wärmepumpen oder Fernwärme	
– <b>Reduzierung der gebundenen Emissionen:</b> Einsatz von CO <sub>2</sub> -armen Baustoffen und Holz-Hybrid-Bauweise, wo dies wirtschaftlich sinnvoll ist	-
– <b>Steigerung der Energieeffizienz des Bestandsportfolios</b> durch Energiemonitoring und -management, ausgewählte Sanierungsprojekte, Entwicklung von hoch energieeffizienten Immobilien für das eigene Portfolio (gemäß den technischen Screening-Kriterien der EU-Taxonomie) und Verkauf älterer Gebäude mit geringer Energieeffizienz (Kapitalrotationsprogramm)	Reduktion des Energieverbrauchs im Gebäudebetrieb
– <b>Regelmäßige Überwachung und Minderung physischer Klimarisiken</b> durch Portfolio-Risiko- und Vulnerabilitätsanalysen, Überprüfung und Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Portfolios und umfassender Versicherungsschutz	-
– <b>Nachhaltigkeitszertifikate:</b> DGNB, LEED oder BREEAM Zertifizierung für Bestandsgebäude	Erhalt eines hohen Zertifizierungsniveaus

PRAKTIKEN MIT NACHHALTIGKEITSBEZUG – SONSTIGE THEMEN

- Sichere Beschäftigung: In unseren Kernmärkten schließen wir nahezu ausschließlich unbefristete Dienstverträge.
- Flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie/Privatleben.
- Angemessene Entlohnung, die mit regionalen Benchmarks im Einklang steht.
- Modernes, innerstädtisches Arbeitsumfeld mit zahlreichen Aufenthalts-/Gemeinschaftsflächen, guter Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
- Betriebsrat in Österreich und Deutschland, Abschluss von Betriebsvereinbarungen zu unterschiedlichen Belangen (z. B. zusätzliche Feiertage) mit den zuständigen Arbeitnehmervertretungen.
- Mitspracherecht bei einschneidenden Unternehmensentscheidungen durch die Repräsentanz des österreichischen Betriebsrats im Aufsichtsrat (zwei Arbeitnehmervertreter).
- Jährliche Gender-Pay-Gap Analysen.
- Konzernweites Programm zur betrieblichen Gesundheitsvorsorge.

- Bereitstellung eines anonymen Hinweisgebersystems, das sowohl für Mitarbeiter als auch für externe Parteien über die Konzernwebsite [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) zugänglich ist.
- Obligatorische jährliche Schulungsprogramme für die Führungsgremien und Mitarbeiter von CA Immo, die alle Aspekte unseres Werte-Managements abdecken (insbesondere Korruptionsbekämpfung, Wettbewerbs- und Kartellrecht, Auftragsvergabe, Kapitalmarkt-Compliance und Finanzberichterstattungsvorschriften, Umgang mit Geschenken, Spenden und Interessenkonflikten).

Angesichts der hochspezialisierten Anforderungen und des derzeitigen Fachkräftemangels in wichtigen Geschäftsbereichen verzichtet CA Immo derzeit darauf, quantitative Ziele für die Personalbeschaffung festzulegen, z. B. hinsichtlich der Frauenquote in der Belegschaft und im Management.

---

 RICHTLINIEN MIT NACHHALTIGKEITSBEZUG

- **Corporate Social Responsibility Guideline:** Regelwerk, das die Haltung von CA Immo zu Themen wie Arbeitsverhältnisse, Menschenrechte und Arbeitsbedingungen sowie fairem und respektvollem Verhalten sowohl unter den Mitarbeitern als auch gegenüber Dritten (Bewerber, Dienstleister, Vertragspartner usw.) definiert.
- **Ethik- & Verhaltenskodex:** Umfassendes Regelwerk und Leitlinien, die Grundwerte und Verhaltensregeln definieren.
- **OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen:** Verpflichtung zu sozialer Verantwortung und Einhaltung der Arbeitnehmerrechte, Verbot von Diskriminierung und Belästigung.
- **Verhaltenskodex für Geschäftspartner:** Unter anderem Forderung nach Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz, Arbeitsort- und Arbeitszeitregelungen sowie Tarifverträgen, z. B. für Baudienstleister.
- **Anti-Korruptionsrichtlinie:** Einhaltung von Gesetzen und Rechtsvorschriften sowie Verbot von Korruption („Null Toleranz“), strenge Richtlinien zur Vermeidung von Interessenkonflikten, Spenden und Geschenken, strenge Regelung von politischer Einflussnahme und Lobbying-Aktivitäten.
- **Beschaffungsrichtlinie:** Legt Standards für die Vergabe von Neubauprojekten fest, um sicherzustellen, dass die

hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweiligen Zertifizierungsstandard (z. B. DGNB oder LEED Gold) für das geplante Gebäude erfüllt werden. Die Einhaltung der sozialen Mindeststandards der EU-Taxonomie ist eine Voraussetzung für den Abschluss und die Vergabe von Verträgen (d. h. Anbieter, die sich nicht zur Einhaltung dieser Anforderungen verpflichten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen).

- **Kompetenzverteilungsrichtlinie:** Festlegung von Verantwortlichkeiten und Genehmigungsstufen innerhalb der Gruppe.
- **Kapitalmarkt-Compliance-Richtlinie:** Transparenz und Gewährleistung der Integrität der Kapitalmarktcommunication.
- **Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche:** Festlegung von Maßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung im gesamten Konzern.
- **Richtlinie zu Mahnwesen und Forderungsausfällen:** Mahnverfahren, Zahlungsgewohnheiten
- **Richtlinie zum Whistleblowing:** Bereitstellung eines anonymen Whistleblower-Systems, das sowohl für Mitarbeiter als auch für externe Parteien über die Konzernwebsite [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) zugänglich ist.

Wesentliche Richtlinien sind auf der CA Immo-Website unter [www.caimmo.com/werte](http://www.caimmo.com/werte) öffentlich zugänglich.

---

**UMWELT: ENERGIE UND TREIBHAUSGASEMISSIONEN**


---



---

**4. KLIMARISIKEN**


---

Der Klimawandel stellt für die Immobilienbranche ein Risiko dar, das sich auf zwei Ebenen entfaltet:

- **Physische Risiken:** Physische Schäden und Beeinträchtigungen von Gebäuden durch akute oder chronische Wetterereignisse (z. B. Überschwemmungen, Hitzebelastung) können zu höheren Kosten für Betrieb, Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten und sogar zu vorübergehender Schließung oder Wertverlust des Gebäudes führen.
- **Transitionsrisiken:** Regulatorische Änderungen, die auf die Reduzierung von Emissionen oder die Durchsetzung höherer Effizienzstandards abzielen, könnten zu Compliance-Kosten (Strafen, Abgaben), höheren Bau- und Finanzierungskosten oder einer schlechteren Verfügbarkeit von Fremdkapital sowie einer schlechteren Marktfähigkeit führen und sich negativ auf den Wert des Gebäudes auswirken.

**Analyse physischer Risiken und Vulnerabilitäten (Anpassung an den Klimawandel)**

Die Analyse der klimabedingten physischen Risiken im Portfolio erfolgt standortbezogen und berücksichtigt die Naturgefahren gemäß der EU-Taxonomie, d. h. es werden chronische und akute temperatur- und windbedingte sowie wasser- und landbezogene Naturgefahren bewertet. Diese Risikosituation unterliegt im Zeitverlauf nur geringen Veränderungen.

Die Analyse wurde zuletzt im vierten Quartal 2024 unter Berücksichtigung von zwei RCP-Szenarien (RCP2.6 und RCP4.5) durchgeführt. RCP4.5 beschreibt ein realistisches Szenario mit moderaten Klimaschutzmaßnahmen, das eine globale Erwärmung von etwa 2,0 bis 3,0 °C bis 2100 im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter prognostiziert (Quelle: Fünfter Sachstandsbericht des IPCC).

Die Bewertung konzentrierte sich auf den Zeithorizont bis 2100. Zur Durchführung der Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse wurde das Natural Hazards Tool mit den entsprechenden Klimamodellen von Munich RE verwendet. Alle Liegenschaften (Bestandsgebäude und Entwicklungsprojekte) mit einem anteiligen Buchwert von mindestens 0,5% des gesamten Immobilienvermögens („Großinvestitionen“ gemäß der EU-Taxonomie-Verordnung) wurden analysiert.

Die Immobilien wurden anhand ihres Standorts hinsichtlich ihrer Exposition gegenüber Naturgefahren in den definierten Zeithorizonten bewertet. Die Immobilien, die eine Exposition gegenüber Naturgefahren über dem definierten Schwellenwert (signifikantes Bruttoisiko) aufweisen, wurden von den zuständigen Fachabteilungen hinsichtlich geplanter oder bereits umgesetzter Anpassungsmaßnahmen geprüft. Darüber hinaus führte CA Immo eine erweiterte Risikobewertung durch, die von lokalen Behörden umgesetzte Schutzmaßnahmen im städtischen Umfeld einbezog.

Als Manager und Entwickler von hochwertigen Bürogebäuden ist CA Immo vor allem in innerstädtischen Lagen in europäischen Metropolen und damit ausschließlich in gemäßigten Klimazonen (Mitteleuropa) und nicht in Küstenstädten tätig. Aufgrund dieser geografischen Lage sind einige der klimabedingten physischen Risiken, die in der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 enthalten sind, für CA Immo nicht oder nur in begrenztem Umfang relevant (z. B. tropische Stürme, Anstieg des Meeresspiegels). Die Analyse zeigt, dass das CA Immo-Portfolio vor allem temperaturbedingten (Hitze) und wasserbedingten Risiken (Dürre und Überschwemmungen) ausgesetzt ist.

Anpassungsmaßnahmen für wasserbezogene Risiken:

- Hochwasserschutzkonzepte in Gebäuden in Flussnähe,
- Entwässerungssysteme, Barrierschutz, Dämme,
- Rückstauschutz und Flussregulierung.

Anpassungsmaßnahmen für temperaturbedingte Risiken:

- Kühl- und Sonnenschutzsysteme, Gebäudeklimatisierung,
- Begrünungskonzepte für Außenbereiche.

Für alle Immobilien mit erhöhtem physischen Risiko wurden bereits Anpassungslösungen umgesetzt. Hinsichtlich des Hochwasserrisikos wurden bei der Risikoanalyse von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten auch die in den meisten Städten, in denen CA Immo tätig ist, allgemein gut ausgebauten Hochwasserschutzanlagen berücksichtigt.

Das Ergebnis der Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse zeigt, dass derzeit keine Immobilien im Portfolio von CA Immo erheblichen physischen Risiken ausgesetzt sind, da bereits ausreichende Anpassungsmaßnahmen umgesetzt wurden. Das Restrisiko wurde aufgrund der vor Ort getroffenen Maßnahmen als gering und unterhalb des Schwellenwerts eingestuft.

TABELLE E1: PHYSISCHE KLIMARISIKEN

Risikotyp	Risikobewertung	Mögliche finanzielle Auswirkungen	Maßnahmen und strategische Vorkehrungen
Naturkatastrophen und extreme Wetterereignisse	Risikogruppe: Akut <b>Risikoexposition von CA Immo<sup>1)</sup>: Gering<sup>2)</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Physische Schäden an Gebäuden können zu höheren Kosten für Betrieb, Reparatur und Instandhaltung bis hin zu einer vorübergehenden Schließung oder Wertminderung des Gebäudes führen</li> <li>Projektentwicklung: Lieferverzögerungen und Materialengpässe aufgrund unterbrochener Lieferketten</li> <li>Unterbrechung der Bauarbeiten oder des Betriebs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kontinuierliche Überprüfung und Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Portfolios</li> <li>Versicherbare Risiken für Gebäude und Baustellen im Zusammenhang mit Naturkatastrophen und extremen Wetterereignissen sind durch konzernweit abgeschlossene Versicherungen weitgehend abgedeckt (voller Wiederbeschaffungswert)</li> <li>Vorausschauende Projektentwicklung: Um Klimarisiken präventiv zu minimieren, werden Projektentwicklungen gemäß Nachhaltigkeitszertifizierungsstandards (DGNB oder LEED) und gemäß den Anforderungen der EU-Taxonomie in Bezug auf Klimaschutz umgesetzt</li> </ul>
Allmähliche Veränderungen von Temperatur und Niederschlag	Risikogruppe: Chronisch <b>Risikoexposition von CA Immo<sup>1)</sup>: Gering<sup>2)</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderungen bei Rohstoff- und Inputpreisen</li> <li>Höherer Energieverbrauch und Betriebskosten für Gebäude (z. B. aufgrund steigender Kühlungsanforderungen)</li> <li>Höhere Instandhaltungs- und Baukosten zur Erhöhung der Klimaresilienz</li> <li>Erhöhung der Versicherungsprämien oder keine Versicherungsdeckung möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimarisiken präventiv zu minimieren, werden Projektentwicklungen gemäß Nachhaltigkeitszertifizierungsstandards (DGNB oder LEED) und gemäß den Anforderungen der EU-Taxonomie in Bezug auf Klimaschutz umgesetzt</li> </ul>

<sup>1)</sup> Gering: 0–10 Mio. € oder 0–15% Eintrittswahrscheinlichkeit

<sup>2)</sup> Unter Berücksichtigung der bestehenden Risikominderungs- oder Anpassungsmaßnahmen wird das aktuelle Restrisiko (Nettorisiko) als gering eingestuft

### Transitionsrisikoanalyse (Klimaschutz)

Die Analyse klimabezogener Übergangrisiken und -chancen birgt eine Reihe unbekannter Variablen, wie beispielsweise die Dynamik politischer Einflussnahme (Regulierung) und der Marktanforderungen (Mieter, Kreditgeber, Investoren).

Um die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Übergangrisiken zu analysieren, erfasst und analysiert CA Immo vierteljährlich die Energieverbrauchsdaten des eigenen Betriebs sowie der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette und andere relevante immobilienbezogene Nachhaltigkeitskennzahlen. Die Daten werden auf Objektebene erhoben und mit nationalen Vergleichsdaten (sofern verfügbar) abgeglichen. Die Risikobewertung basiert unter anderem auf folgenden Vorschriften und Benchmarks:

- der neuen Fassung der Europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD), die 2024 in Kraft getreten ist und 2026 von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden muss. Sie definiert Maßnahmen und Leitlinien zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, unter anderem auf der

Grundlage von Energieausweisen (Energieeffizienzklassen),

- dem EU-Emissionshandelssystem, das CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen (z. B. Gas- und Ölheizungen, Fernwärme) bepreist,
- der Dekarbonisierungs-Benchmark CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), die nationale Dekarbonisierungspfade im Einklang mit einem 1,5°-Klimaerwärmungsszenario für den Gebäudesektor bereitstellt. Mithilfe dieser Zielpfade werden Gebäude mit einem frühen Stranding-Risiko identifiziert und bewertet.

Basierend auf diesen regulatorischen Standards und Benchmarks sind wesentliche Transitions-Risikofaktoren für die langfristige Marktfähigkeit und Wertstabilität unserer Gebäude:

- die Nutzung fossiler Brennstoffe (Gas- oder Ölheizung),
- ein hoher Anteil an Gebäuden mit Energieeffizienzklasse D oder schlechter,
- ein hoher Anteil an Gebäuden mit einer hohen CO<sub>2</sub>e-Intensität, die deutlich über dem definierten CRREM-Pfad liegt (gestrandete Vermögenswerte). Wesentliche Risikofaktoren für ein frühzeitiges Stranden von Immobilien

sind fossile Heizträger, ein hoher Energieverbrauch und der Bezug von Strom aus nicht erneuerbaren Quellen.

Wir analysieren das Ausmaß und die Entwicklung dieser Risikofaktoren in unserem Portfolio mindestens einmal jährlich im Rahmen unserer internen Berichterstattung und leiten bei Bedarf die Umsetzung von risikomindernden Maßnahmen auf Objekt- und Projektebene ein.

Die oben beschriebene Klimarisikoanalyse steht im Einklang mit den klimabezogenen Annahmen im Jahresabschluss.

Die folgenden Tabellen zeigen die wesentlichen Klimarisiken und -chancen von CA Immo und deren Wechselwirkungen mit unserer Portfolio- und Unternehmensstrategie.

TABELLE E2: KLIMAWANDEL ÜBERGANGSRISIKEN

Risikotyp	Risikobewertung	Mögliche finanzielle Auswirkungen	Maßnahmen und strategische Vorsorge
Strengere gesetzliche Vorschriften hinsichtlich Energieeffizienz und CO <sub>2</sub> -Emissionen von Gebäuden	<b>Risikoexposition von CA Immo<sup>1)</sup></b> : Gering <sup>2)</sup>	Höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden und CO <sub>2</sub> -neutrale Bauprozesse Höhere Investitionsausgaben für die energetische Sanierung/Renovierung von Gebäuden	Schrittweise Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen gemäß dem Transformationsplan Engmaschige Beobachtung der aktuellen und absehbaren Rechtslage in unseren Märkten
Veränderung der Marktnachfrage hin zu energieeffizienten und kohlenstoffarmen Gebäuden	<b>Risikoexposition von CA Immo<sup>1)</sup></b> : Gering <sup>2)</sup>	Compliance-Kosten (Strafen, Abgaben) Erhöhte Steuern und/oder CO <sub>2</sub> -Bepreisung (Stranding-Risiko) Negative Auswirkungen auf Immobilienwerte Geringere Marktfähigkeit / höhere Leerstandsquoten	Alle neuen Bauprojekte werden nach den technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für Klimaschutzmaßnahmen entwickelt. Von CA Immo entwickelte Gebäude übertreffen die aktuellen Energieeffizienzanforderungen („Staying ahead of regulation“)
Druck seitens des Kapitalmarkts zur Reduzierung der CO <sub>2</sub> -Emissionen	<b>Risikoexposition von CA Immo<sup>1)</sup></b> : Gering <sup>2)</sup>	Reputationsverlust Schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital	Transparente ESG-Berichterstattung und Umsetzung des strategischen Kapitalrotationsprogramms zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios

<sup>1)</sup> Gering: 0–10 Mio. €; Mittel: 10–50 Mio. €; Hoch: >50 Mio. €

<sup>2)</sup> Unter Berücksichtigung der bestehenden Risikominderungs- oder Anpassungsmaßnahmen wird das aktuelle Restrisiko (Nettorisiko) als gering eingestuft

TABELLE E3: KLIMACHANCEN

Chancen	Mögliche finanzielle Auswirkungen	Maßnahmen 2025
<b>Produkte und Dienstleistungen:</b> Entwicklung energieeffizienter Gebäude	Nutzung staatlicher Förderprogramme (z. B. in Form von zinsvergünstigten Darlehen und Zuschüssen) für die Entwicklung oder Renovierung von Gebäuden zur Senkung des Energieverbrauchs	Start eines Berliner Sanierungsprojekts (Karlsgärten), das für eine deutsche Förderfinanzierung (KfW-Darlehen) und Bundesmittel für einzelne Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Frage kommt
<b>Grüne Finanzwirtschaft:</b> Grüne Kredite und Anleihen	Bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital für Gebäude mit guter Energie- und Klimabilanz	Verlängerung einer flexiblen Kreditlinie in Höhe von 150 Mio. €, deren Marge an die Erreichung von Zielen in Bezug auf Nachhaltigkeitszertifizierungen und Energieeffizienzklassen im Immobilienportfolio gekoppelt ist

5. ZIELE ZUR REDUZIERUNG VON TREIBHAUSGASEN (THG) UND KLIMATRANSITION

CA Immo positioniert sich als Anbieter von Prime-Büroflächen mit hohen Qualitätsstandards. Das Management und die Entwicklung von Gebäuden, die so energieeffizient und klimafreundlich wie möglich sind, ist ein wichtiger strategischer Faktor für die Sicherung der Marktfähigkeit des Portfolios und damit der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

**Management von Klimaauswirkungen, Risiken und Chancen**

Um Klimarisiken proaktiv zu mindern, definiert CA Immo Klimaziele und entsprechende Maßnahmen und analysiert kontinuierlich deren Auswirkungen und Fortschritte bei der Zielerreichung. Definierte ESG-KPIs auf Asset- und Portfolioebene werden in das konzernweite Monitoring einbezogen, auf deren Grundlage Entscheidungen über (energiebezogene) Investitionen, Portfolio-transaktionen (Kapitalrotationsprogramm) und andere Dekarbonisierungsmaßnahmen getroffen werden. Investi-

tionen in Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel werden von den Abteilungen Asset Management (Bestandsgebäude) und Development (Neubauprojekte) im Rahmen des jährlichen Budgetierungsprozesses vorgeschlagen und vom Vorstand genehmigt.

**Übersicht über die wichtigsten CO<sub>2</sub>-Emissionen und Dekarbonisierungshebel**

Der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck von CA Immo wird weitgehend durch den Energieverbrauch für Heizung, Kühlung und sonstige Elektrifizierung unserer Bestandsgebäude (operativer Betrieb und Nutzungsphase) sowie durch die Verwendung von Baumaterialien (Projektentwicklung) bestimmt. Während die operativen Emissionen gleichmäßig und wiederkehrend über den gesamten Lebenszyklus der betrieblichen Nutzung auftreten (Locked-in-Emissionen), konzentrieren sich die Emissionen aus der Projektentwicklung auf die Bauphase, die in der Regel einen Zeitraum von 1 bis 4 Jahren umfasst. Die folgende Tabelle zeigt unsere relevanten Treibhausgasemissionen nach Scopes (gemäß dem Greenhouse Gas Protocol) sowie die jeweiligen Hebel zur Dekarbonisierung:

TABELLE E4: WESENTLICHE TREIBHAUSGASEMISSIONEN ENTLANG DER CA IMMO-WERTSCHÖPFUNGSKETTE

THG-Emissionen nach Kategorie	Beschreibung	Lebenszyklusphase	Dekarbonisierungshebel
Scope 1 und 2: Eigener Betrieb und vorgelagerte Wertschöpfungskette			
Scope 1	– Gas- und Ölheizungen in Bestandsgebäuden – Kältemittelverluste in Bestandsgebäuden	– Nutzung (operativer Betrieb)	– Ausstieg aus fossilen Brennstoffen
Scope 2	– Strom für Gemeinschaftsräume und gemeinsame Dienste <sup>1)</sup> – Fernwärme <sup>2)</sup>	– Nutzung (operativer Betrieb)	– Beschaffung von Energie aus erneuerbaren Quellen – Energieeffizienz-Steigerung
Scope 3: Vorgelagerte Wertschöpfungskette			
Kat. 2, Investitionsgüter	– Gebundene Emissionen in Baumaterialien (z. B. Zement, Stahl)	– Entwicklung, Revitalisierungen	– Reduzierung der gebundenen Emissionen
Kat. 3, Aktivitäten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie	– Übertragungs- und Verteilungsverluste bei der Erzeugung von Energie für den Gebäudebetrieb (nicht in Scope 1 und 2 enthalten)	– Nutzung (operativer Betrieb)	– Beschaffung von Energie aus erneuerbaren Quellen – Energieeffizienz-Steigerung
Scope 3: Nachgelagerte Wertschöpfungskette			
Kat. 13, Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte	– Mieterstrom <sup>3)</sup> : vom Mieter oder Vermieter bezogen (submetered)	– Nutzung (operativer Betrieb)	– Beschaffung von Energie aus erneuerbaren Quellen

1) z. B. für Kühlung, Lüftung, Beleuchtung, Aufzüge, Wärmepumpen; inkl. Mieterstrom für selbst genutzte Büroflächen (eigener Betrieb)

2) Inkl. Fernwärme für selbst genutzte Büroflächen (eigener Betrieb)

3) z. B. für IT, Küchengeräte, Beleuchtung

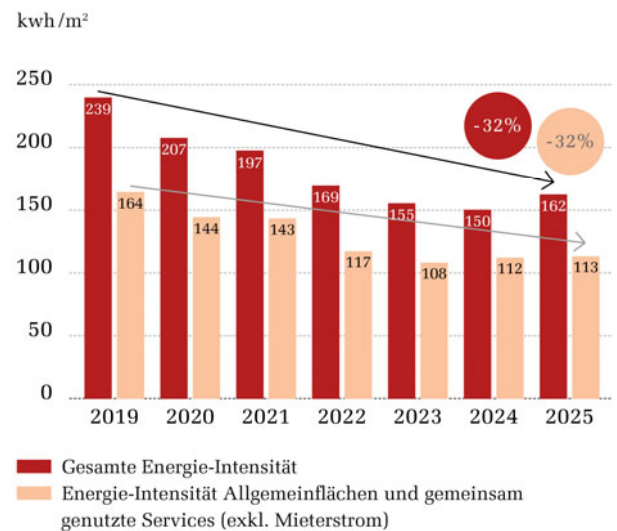
**CA Immo Transitionsplan – Fortschritte im Jahr 2025**

Seit 2019 hat CA Immo eine Vielzahl von Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs des Portfolios umgesetzt. Die daraus resultierende Steigerung der Energieeffizienz in Verbindung mit der konzernweiten Umstellung auf die Beschaffung von Ökostrom hat seit 2021 zu einem deutlichen Rückgang der CO<sub>2</sub>e-Intensität des Portfolios geführt.

Die Energieintensität des Portfolios (gesamtes Gebäude, inkl. Mieterstrom) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 8%, was vor allem auf die höhere Auslastung des Bestandsportfolios und den Verkauf von Immobilien mit außergewöhnlich niedrigem Energieverbrauch im Jahr 2025 (z. B. zwei Parkhäuser und ein Logistikgebäude) zurückzuführen ist. Im like-for-like Jahresvergleich stieg die Energieintensität lediglich um 3%.

Das Ziel, den Energieverbrauch für Gemeinschaftsflächen/gemeinsam genutzte Dienste (Energieverbrauch des Portfolios ohne Stromverbrauch der Mieter) zwischen 2019 und 2025 um 15% zu senken, wurde deutlich übertroffen (Reduzierung um 32% von 164 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr 2019 auf 113 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr 2025).

**ENERGIEINTENSITÄT DES PORTFOLIOS 2019–2025**



Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wichtigsten im Jahr 2025 umgesetzten Maßnahmen im Kontext unserer wesentlichen Dekarbonisierungshebel sowie deren Auswirkungen auf unsere KPIs.

TABELLE E5: KLIMATRANSITIONSPLAN - MASSNAHMEN 2025 UND AUSWIRKUNGEN AUF KPI

Dekarbonisierungshebel	Maßnahmen 2025	Auswirkungen auf KPI
Ausstieg aus fossilen Heizträgern	– Durchführung eines Sanierungsprojekts in Prag zur Umstellung von Gasheizung auf Wärmepumpen – Verkauf von zwei Gebäuden mit fossiler Heizung (einschließlich unserer letzten mit Öl beheizten Immobilie)	– 14% des gesamten Bestandsportfolios <sup>1)</sup> mit Gasheizung (2020: 35%)
Beschaffung von Energie aus erneuerbaren Quellen	– Konzernweiter Gebäudebetrieb (Gemeinschaftsflächen/shared services) mit 100% Strom (vom Vermieter bezogen) aus erneuerbaren Energiequellen (2024: 98%) – 100% grüner Mieterstrom in CEE, Umfrage zu grünem Mieterstrom in Deutschland und Österreich: Steigerung des konzernweiten Anteils an grünem Mieterstrom auf 81% (2024: 55%)	– CO <sub>2</sub> e-Intensität des Portfolios <sup>2)</sup> um 29% zum Vorjahr gesunken – CO <sub>2</sub> e-Intensität des Portfolios 76% unter dem CRREM-Pfad – Scope 1 und 2 CO <sub>2</sub> e-Intensität seit 2019 um 78% gesunken
Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudebestands	– Gezielte Energiesparmaßnahmen in einzelnen Immobilien auf Basis von Energieverbrauchsdaten – Durchführung von Sanierungsprojekten in Prag (Fertigstellung 2026), Warschau (Sanierung 2024 abgeschlossen) und Berlin (Beginn 2025)	– 83% des gesamten Bestandsportfolios <sup>1)</sup> mit Energieeffizienzklasse C oder besser – PED <sup>3)</sup> für Saski Crescent (Warschau) um 32% verbessert
Reduzierung der gebundenen Emissionen	– Umsetzung des ersten Holz-Hybrid-Projekts in Berlin – Bestands-Sanierung: Start des Berliner Manage-to-Green-Projekts Karlsgärten	– Senkung der durchschn. Upfront CO <sub>2</sub> e-Intensität (A1-A3) auf <400 tCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sup>4)</sup>

1) Stand: 31.12.2025, nach Buchwert, ohne kurzfristige Immobilienvermögen  
 2) Gesamtes Gebäude, in Betrieb (Scope 1, 2 und 3.13, nur Energie)  
 3) Primärenergiebedarf (PED) gemäß Energieausweis  
 4) Details siehe Tabelle E10, mittelfristig angestrebter Zielwert für vorgelagerte CO<sub>2</sub>e

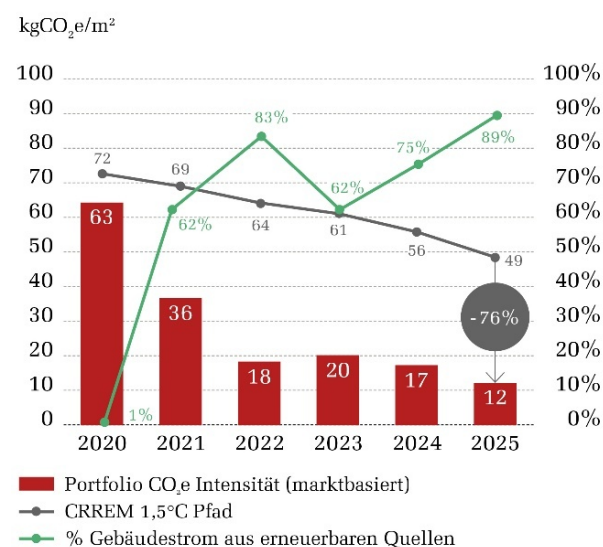
Vor allem dank des starken Anstiegs des Anteils von Mieterstrom aus erneuerbaren Quellen (der sich in unseren Downstream-Scope-3.13-Emissionen widerspiegelt) konnte die CO<sub>2</sub>e-Intensität des Portfolios (Scope 1, 2 und 3.13) im Vergleich zum Vorjahr um 29% gesenkt werden (Details siehe Tabellen E5, E8 und E9). Im Jahr 2025 lag der Anteil von Ökostrom am gesamten Stromverbrauch der Gebäude bei 89% (2024: 75%).

Mit einer CO<sub>2</sub>e-Intensität des Portfolios von 10 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Scope 1 und 2) wurde seit dem Basisjahr 2019 eine Reduzierung von -78% erreicht (Ziel 2019–2030: -50%).

Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ist ein wichtiger Maßstab für die Dekarbonisierung von Immobilien Richtung Klimaneutralität gemäß dem 1,5 °C-Erwärmungsziel.

Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der CO<sub>2</sub>e-Intensität unseres Portfolios im Vergleich zum entsprechenden CRREM-Zielpfad. Die durchschnittliche CO<sub>2</sub>e-Intensität des Portfolios lag 2025 rund 76% unter dem CRREM-Benchmark. Der derzeitige Anteil von 89% Ökostrom (basierend auf dem gesamten Stromverbrauch der Gebäude) bietet weiteres CO<sub>2</sub>e-Reduktionspotenzial durch die Beschaffung von Ökostrom durch Mieter (hauptsächlich in Deutschland).

CO<sub>2</sub>-EMISSIONSINTENSITÄT DES PORTFOLIOS IM VERGLEICH ZUM CRREM-PFAD



Die CO<sub>2</sub>e-Intensität des Portfolios umfasst Scope 1, 2 und 3.13, energiebasiert (ohne Kältemittelverluste), marktbasierend

### Ausblick – Umsetzung Klima-Transition bis 2030

In den kommenden Jahren sollte der Anteil der Gebäude mit schlechter Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz aufgrund der Fertigstellung neuer Entwicklungs- und Sanierungsprojekte sowie des Verkaufs älterer, emissionsintensiver Gebäude weiter sinken. Gleichzeitig wird die Fertigstellung unserer Neubau- und Sanierungsprojekte in den kommenden Jahren zu einem Anstieg der absoluten wiederkehrenden CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Gebäudebetrieb führen (locked-in Emissionen).

Aufgrund der zunehmenden Verwendung kohlenstoffarmer Baumaterialien wird erwartet, dass die durchschnittliche Upfront-CO<sub>2</sub>e-Intensität (A1-A3) von Neubau- und umfassenden Renovierungsprojekten mittelfristig unter 400 tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> liegen wird.

Die weitere Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres operativen Geschäfts wird maßgeblich von folgenden Faktoren beeinflusst, die außerhalb der direkten Kontrolle von CA Immo liegen:

- Anteil nicht erneuerbarer Mieterstrom: Der derzeitige Anteil von 11% Strom aus nicht erneuerbaren Quellen am gesamten Stromverbrauch des Portfolios bietet weiteres Dekarbonisierungspotenzial von rund 2.200 tCO<sub>2</sub>e pro Jahr (verursachte im Jahr 2025 rund 20% der gesamten energiebezogenen CO<sub>2</sub>e, marktbasierend).
- Fortschritt in der Dekarbonisierung der Netze, insbesondere der Fernwärmeversorgung durch lokale Anbieter gemäß 1,5 °C-Szenarien bis 2050 und die damit verbundene Entwicklung der entsprechenden Emissionsfaktoren. 2025 entfielen rund 46% der gesamten energiebezogenen CO<sub>2</sub>e auf Fernwärme (marktbasierend),
- Verfügbarkeit von bezahlbarem Strom aus erneuerbaren Quellen zur Vermeidung von energiebedingten CO<sub>2</sub>e im Gebäudebetrieb.

Ob und wie schnell sich das oben beschriebene Dekarbonisierungspotenzial aus Mieterstrom und Fernwärme realisieren lässt, hängt von Entscheidungen ab, die von Regierungen, Mietern und lokalen Behörden getroffen werden – aber auch von der allgemeinen Markt- und Preisentwicklung. Diese Faktoren können auch zu einem künftigen Anstieg der CO<sub>2</sub>-Emissionen führen, der außerhalb unserer Kontrolle liegt. Mit der weiteren Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen im Rahmen unseres Transitionsplans streben wir jedoch an, die CO<sub>2</sub>e-Intensität des Portfolios unter der jeweiligen CRREM 1,5 °C-Pfad-Benchmark zu halten.

WICHTIGSTE DEKARBONISIERUNGSHEBEL UND MASSNAHMEN 2025 IM DETAIL

**Ausstieg aus fossilen Heizträgern**

Der kontinuierliche Ausstieg aus fossilen Brennstoffen (Gas- oder Ölheizungen) ist ein wichtiger Hebel zur Erreichung der Klimaneutralität. Die Wärmestrategie von CA Immo konzentriert sich auf den kontinuierlichen Ausbau (potenziell) erneuerbarer Heizenergieträgern in Bestandsgebäuden – vor allem durch die Umstellung der Heizenergiequelle von Gas oder Öl auf Fernwärme oder Wärmepumpen.

- Alle Bau- oder Sanierungsprojekte, die sich zum 31.12.2025 in der Entwicklung oder Planung befinden, werden mit kohlenstoffarmen Heizsystemen (Fernwärme oder Wärmepumpen) ausgestattet.
- Die Sanierung des Danube House in Prag (Fertigstellung für das erste Halbjahr 2026 geplant) inkludiert die Umstellung der Gasheizung auf eine Wärmepumpe.
- Der Verkauf von zwei Bestandsgebäuden mit fossiler Heizung wurde 2025 abgeschlossen.

**Bezug von Strom aus erneuerbaren Quellen**

Die CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität des Bestandsportfolios wird durch den Energieverbrauch für Heizung, Kühlung und sonstige Elektrifizierung unserer Gebäude bestimmt. Ein wichtiger Hebel zur Dekarbonisierung im Immobiliensektor ist daher die Umstellung des Gebäudebetriebs auf grüne Energie. Die CA Immo-Richtlinien für die Beschaffung von Ökostrom legen folgende Standards fest:

- Konzernweiter Bezug von Strom aus erneuerbaren Energiequellen mit Herkunftsnachweisen, vorzugsweise aus nationalen Quellen und zertifiziert nach EECS (European Energy Certificate System) oder über Power Purchase Agreement (PPA),

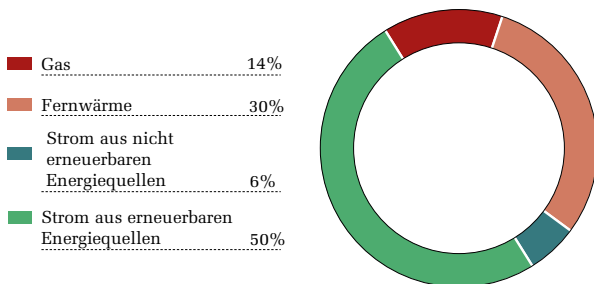
- Keine CO<sub>2</sub>-Kompensation für Gas, Fernwärme oder Strom
- Ausbau erneuerbarer Energiequellen vor Ort in Bestandsgebäuden sowie im Rahmen von Neubau- und Sanierungsprojekten (z. B. Photovoltaikanlagen).

Diese Richtlinien unterliegen der lokalen Verfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Beschaffung von Ökostrom. Die Dekarbonisierung der regionalen Strom- und Fernwärmenetze ist eine Voraussetzung für einen klimaneutralen Gebäudebetrieb (Ökologisierung des heimischen Energiemix).

Im Jahr 2025 unterzeichnete CA Immo einen Stromabnahmevertrag (PPA) mit einem deutschen Wasserkraftwerksbetreiber und sichert damit für die nächsten drei Jahre die Versorgung unserer deutschen Gebäude im Wert von rd. 2,6 Mrd. € mit grünem Strom. Seit Januar 2026 wird unser deutsches Portfolio vollständig mit Ökostrom versorgt (mit Ausnahme der Mieterflächen), wobei 80% vom PPA-Vertragspartner geliefert und 20% als zertifizierter Ökostrom auf dem Spotmarkt bezogen werden.

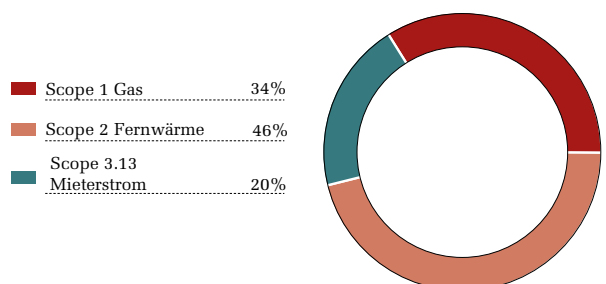
Darüber hinaus hat CA Immo im Jahr 2025 eine Mieterbefragung in Deutschland und Österreich zur Beschaffung von Ökostrom durchgeführt. Alle Mieter mit direkten Verträgen mit Stromversorgern wurden um Angaben zum bezogenen Strom gebeten. Zum Ende des Berichtsjahres haben rund 60% aller Mieter (nach Fläche) die Beschaffung von Ökostrom bestätigt, was einem Anteil von rund 60% Ökostromverbrauch am gesamten Mieterstrom in Deutschland und Österreich im Jahr 2025 entspricht (2024: 2%).

ENERGIEMIX DES BESTANDSPORTFOLIOS



Basis: Gesamtenergieverbrauch (147.908 MWh) von 46 Bestandsgebäuden, einschließlich Gebäuden, die zum 31. Dezember 2025 als kurzfristiges Immobilienvermögen klassifiziert sind, exkl. im Geschäftsjahr 2025 verkaufte Immobilien.

CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN DES BESTANDSPORTFOLIOS



Basis: Gesamte-CO<sub>2</sub>e des Energieverbrauchs im Bestandsportfolio (10.900 tCO<sub>2</sub>e, marktbasierend), exkl. im Geschäftsjahr 2025 veräußerte Immobilien. Die Scope-3.13-Emissionen basieren auf dem Verbrauch von nicht-erneuerbarem Mieterstrom in Deutschland und Österreich.

### Steigerung der Energieeffizienz des Portfolios

CA Immo investiert kontinuierlich in die Optimierung der Energieeffizienz ihres Gebäudebestands. Dieses Energieoptimierungsprogramm umfasst folgende Maßnahmen:

- Energetische Modernisierung und Sanierung älterer Gebäude mit schlechter Energiebilanz, sofern dies finanziell und strategisch sinnvoll ist: z. B. Verbesserung der Gebäudehülle, der technischen Infrastruktur und der Wärmerückgewinnung in Lüftungsanlagen, Installation von LED-Technologie mit modernen Sensoren,
- Energieeinsparungen durch Optimierung der Betriebszeiten von Gebäudemanagementsystemen, Temperaturregelung usw.,
- Gebäudedigitalisierung: Ausbau von Smart Metern, intelligente Steuerung der technischen Gebäudeinfrastruktur wie Beleuchtung, Klima- und Heizungsanlagen und frühzeitige Erkennung von Optimierungspotenzialen durch moderne Gebäudemanagementsysteme,
- Alle neuen Bauprojekte sollen gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz entwickelt werden.

Die umfassende Sanierung des Bürogebäudes Saski Crescent in Warschau wurde Anfang 2024 abgeschlossen. Durch die umgesetzten Maßnahmen konnte der Primärenergiebedarf des Gebäudes laut Energieausweis (EPC) um rund 32% auf 152 kWh/m<sup>2</sup> gesenkt werden.

Die Sanierung des Bürogebäudes Danube House in Prag sieht Maßnahmen vor, die nach Fertigstellung im ersten Halbjahr 2026 eine LEED-Platin-Zertifizierung und die Verbesserung der Energieeffizienzklasse von C auf B bewirken sollen.

Ende 2025 begann CA Immo mit der umfassenden Sanierung des Bürogebäudes Karlsgärten in Berlin, die nach den Nachhaltigkeitsstandards der DGNB-Platin-Zertifizierung, German Efficiency Building 55 und dem Gütesiegel „Nachhaltiges Bauen“ (QNG Plus) durchgeführt werden soll. Zu diesen Anforderungen gehören unter anderem ein geringer jährlicher Primärenergiebedarf des Gebäudes (70,5 kWh/m<sup>2</sup>) und die Verwendung besonders nachhaltiger oder recycelter Materialien bei der Sanierung.

Der Bau des neuen Bürogebäudes Anna-Lindh-Haus in Berlin sieht eine vollständige Elektrifizierung durch den Einsatz von Wärmepumpen vor. Eine auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage wird bis zu 30% des vor Ort benötigten Stroms produzieren. Der prognostizierte Primärenergiebedarf von 55 kWh/m<sup>2</sup> liegt deutlich unter

dem Referenzwert für Niedrigstenergiegebäude (gemäß dem deutschen Gebäudeenergiegesetz).

Die Gesamtenergieeinsparungen, die sich aus den umgesetzten Optimierungsmaßnahmen ergeben, werden im Rahmen der laufenden Erfassung der Energieverbrauchsdaten überwacht. Um den Anteil geschätzter Daten des von Mietern direkt bezogenen Stroms in Deutschland zu reduzieren, hat CA Immo 2025 eine Initiative zum Ausbau intelligenter Zähler zur Messung des Stromverbrauchs in den Mietflächen gestartet (vorbehaltlich der Zustimmung der Mieter). Diese Initiative soll den Anteil der realen Stromverbrauchsdaten auf der Grundlage von digital erfassten Zählerständen deutlich erhöhen.

### Mieterbeteiligung: Green Lease Agreements

Ein klimafreundlicher Gebäudebetrieb erfordert die Zusammenarbeit von Vermieter und Mietern. Durch den Bezug von Strom aus erneuerbaren Energiequellen (Mieterstrom) und energiesparendes Nutzerverhalten können unsere Mieter einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes leisten. Mit Green Lease Agreements bieten wir unseren Mietern die Möglichkeit, sich an unseren ESG-Initiativen in Bereichen zu beteiligen, die außerhalb unserer Kontrolle liegen. Ein Green Lease ist ein Mietvertrag, in dem sich Mieter und Vermieter auf bestimmte ESG-Klauseln einigen, die eine energieeffiziente und klimafreundliche Büronutzung unterstützen. Entsprechende Vertragskomponenten wurden 2022 konzernweit eingeführt. Bis Ende 2025 wurden Mietverträge für eine Mietfläche von rund 251.000 m<sup>2</sup> als Green Leases abgeschlossen (31.12.2024: 235.000 m<sup>2</sup>). Green Lease Agreements umfassen unter anderem:

- den Kauf von Ökostrom zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb (Mieterstrom),
- Daten- und Informationsaustausch zwischen Mieter und Vermieter (insbesondere zum Energieverbrauch).

### Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Neubauten

Zusätzlich zur Reduzierung der betrieblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen während der Nutzung ist die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus den für Entwicklungsprojekte verwendeten Baumaterialien (Scope 3.2) ein wichtiger Hebel zur Verringerung des gesamten CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks von Gebäuden über ihren gesamten Lebenszyklus. Unsere Dekarbonisierungsstrategie für Neubauprojekte umfasst folgende Maßnahmen:

- Frühzeitige Durchführung einer CO<sub>2</sub>-Lebenszyklusanalyse (LCA) für jedes Neubauprojekt zur systematischen

- Erfassung und Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen während der Bauphase (einschließlich der Emissionen, die in der vorgelagerten Wertschöpfungskette entstehen)
- Verwendung emissionsarmer oder CO<sub>2</sub>-reduzierter Baumaterialien (z. B. Holz), wo immer dies möglich ist,
- Erstellung eines Materialpasses für jedes Neubauprojekt zur Erfassung der Baumaterialien und zur Optimierung des Rohstoffverbrauchs und der Emissionsbelastung (Cradle to Grave / Cradle to Cradle),
- DGNB- oder LEED-Zertifizierung für jedes Neubauprojekt,

– Stärkere Fokussierung auf die Sanierung von Bestandsgebäuden, nur selektive Realisierung von Neubauprojekten.

Die Entwicklung des Anna-Lindh-Haus, des ersten Bauprojekts in Holz-Hybridbauweise, soll Anfang 2027 abgeschlossen sein. Die Kombination von Holz und kohlenstoffreduziertem Beton soll zu einer Verringerung der gebundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu herkömmlichen Bauweisen führen.

6. ENERGIE UND TREIBHAUSGASEMISSIONEN

TABELLE E6: ENERGIEVERBRAUCH

In MWh	2025			2024			Veränderung in %
	Erneuerbar	Nicht erneuerbar	Gesamt	Erneuerbar	Nicht erneuerbar	Gesamt	
<b>Brennstoffverbrauch aus Öl</b>	-	-	-	-	223	223	-100%
<b>Brennstoffverbrauch aus Erdgas</b>	-	20.304	20.304	-	23.066	23.066	-12%
davon vom Vermieter beschafft <sup>1)</sup>	-	17.989	17.989	-	19.987	19.987	-10%
davon vom Mieter beschafft	-	2.315	2.315	-	3.079	3.079	-25%
<b>Verbrauch aus Fernwärme</b>	-	44.302	44.302	-	53.058	53.058	-17%
davon vom Vermieter beschafft <sup>1)</sup>	-	38.510	38.510	-	43.481	43.481	-11%
davon vom Mieter beschafft	-	5.541	5.541	-	9.328	9.328	-41%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen in Drittgebäuden	-	250	250	-	249	249	0%
<b>Stromverbrauch</b>	<b>74.769</b>	<b>8.937</b>	<b>83.706</b>	<b>79.868</b>	<b>26.597</b>	<b>106.465</b>	<b>-21%</b>
davon Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste (vom Vermieter beschafft)	35.873	-	35.873	48.314	975	49.289	-27%
davon Mieterstrom (vom Vermieter beschafft und submetered) <sup>1)</sup>	25.009	-	25.009	31.059	849	31.908	-22%
davon Mieterstrom (vom Mieter beschafft)	13.473	8.937	22.410	28	24.773	24.801	-10%
davon Verbrauch aus selbst erzeugtem Strom (Photovoltaik)	260	-	260	302	-	302	-14%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen in Drittgebäuden	154	-	154	165	-	165	-7%
<b>Gesamtenergieverbrauch</b>	<b>74.769</b>	<b>73.543</b>	<b>148.312</b>	<b>79.868</b>	<b>102.944</b>	<b>182.812</b>	<b>-19%</b>
davon CA Immo Bestandsportfolio <sup>1)</sup>	74.615	73.293	147.908	79.703	102.695	182.398	-19%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen in Drittgebäuden	154	250	404	165	249	414	-2%
Anteil Energie aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)			50%			44%	6pp

<sup>1)</sup> Inkl. Energieverbrauch in selbst genutzten Büroflächen in CA Immo-Gebäuden (own operations)  
pp: Prozentpunkte

Tabelle E6 zeigt die Energieverbrauchsdaten für 2025 für 100% des CA Immo-Bestandportfolios zum 31. Dezember 2025 (exkl. im Jahr 2025 veräußerte Gebäude, inkl. kurzfristiges Immobilienvermögen). Die Daten umfassen insgesamt 46 Bestandsgebäude im Jahr 2025 (2024: 61 Bestandsgebäude), davon 36 multi-tenant Bürogebäude und 10 single-tenant Gebäude.

Von den 7 selbst genutzten Büroflächen (CA Immo Headquarters und Niederlassungen) befinden sich zum Stichtag 5 in CA Immo-Gebäuden und 2 in Drittgebäuden.

Um vollständige Daten zum Gesamtenergieverbrauch in unseren Gebäuden zu erfassen, bemühen wir uns, vollständige Verbrauchsdaten auch für Energie, die direkt von den Mietern bezogen wird, zu erheben. Im Jahr 2025 mussten rund 22% des von den Mietern direkt bezogenen Stromverbrauchs geschätzt werden. Einzelheiten zur Methodik der Schätzungen und Datenkonsolidierung finden Sie auf unserer Website unter [www.caimmo.com/esg-data](http://www.caimmo.com/esg-data).

TABELLE E7: ENERGIEINTENSITÄT

	2025	2024	Veränderung in %	2019
<b>Energieintensität je Nettoeinnahme</b>				
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahme aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren (MWh/Mio.€)	512	615	-17%	-
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren (in Mio. €) <sup>1)</sup>	289	297	-3%	-
<b>Energieintensität je m<sup>2</sup> (Energiebezugsfläche) <sup>2)</sup></b>				
Energieintensität gesamtes Gebäude, inkl. Mieterstrom (kWh/m <sup>2</sup> )	162	150	8%	239
Energieintensität Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste (kWh/m <sup>2</sup> ) <sup>3)</sup>	113	112	0%	164
Energiebezugsfläche <sup>2)</sup>	911.861	1.214.241	-25%	1.182.163

1) Inkludiert Mieteinnahmen und Betriebskosten, die den Mietern in Rechnung gestellt werden.

2) Beheizte/gekühlte Nettofläche gemäß Energieausweisen

3) Inkludiert Energieverbrauch des gesamten Gebäudes exkl. Mieterstrom

TABELLE E8: BRUTTO-TREIBHAUSGASEMISSIONEN

in tCO <sub>2</sub> e	2025	2024	Veränderung in %
<b>Scope-1-Treibhausgasemissionen</b>			
<b>Scope-1-THG-Bruttoemissionen</b>	<b>4.193</b>	<b>5.608</b>	<b>-25%</b>
davon Immobilienbestand <sup>1)</sup>	3.714	4.278	-13%
davon eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden	-	-	
davon Kühlmittelverluste (Refrigerants) im Immobilienbestand	479	1.330	-64%
<b>Scope-2-Treibhausgasemissionen</b>			
<b>Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen</b>	<b>25.417</b>	<b>35.469</b>	<b>-28%</b>
davon Immobilienbestand <sup>1)</sup>	25.333	35.370	-28%
davon eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden	84	99	-15%
<b>Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen</b>	<b>4.966</b>	<b>8.882</b>	<b>-44%</b>
davon Immobilienbestand <sup>1)</sup>	4.961	8.858	-44%
davon eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden	5	24	-79%
<b>Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen</b>			
<b>Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen, standortbezogen</b>	<b>21.854</b>	<b>27.475</b>	<b>-20%</b>
<b>Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen, marktbezogen</b>	<b>10.197</b>	<b>16.427</b>	<b>-38%</b>
3.2 Investitionsgüter <sup>2)</sup>	6.977	7.403	-6%
3.3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie <sup>3)</sup>	995	1.573	-37%
3.13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter (Mieterstrom), standortbezogen	13.882	18.499	-25%
3.13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter (Mieterstrom), marktbezogen	2.225	7.451	-70%
<b>THG-Emissionen insgesamt</b>			
<b>THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen)</b>	<b>51.464</b>	<b>68.552</b>	<b>-25%</b>
<b>THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen)</b>	<b>19.356</b>	<b>30.917</b>	<b>-37%</b>

- 1) Inkl. Emissionen aus dem Energieverbrauch in selbst genutzten Büros in CA Immo-Gebäuden (Eigenbetrieb)  
 2) Scope 3.2 umfasst die annualisierten vorgelagerten Emissionen aus dem Bau von zwei Berliner Büroprojekten (Upbeat und Anna-Lindh-Haus, siehe Tabelle E10). Die Emissionen aus dem Karlsgärten-Projekt werden 2025 nicht berücksichtigt, da der Bau erst Ende 2025 begonnen hat.  
 3) Scope 3.3 umfasst vorgelagerte Emissionen aus Übertragungs- und Verteilungsverlusten bei Strom- und Fernwärme (nicht in Scope 1 oder 2 enthalten). Ab 2025 werden marktbezogene Scope 3.13 Emissionen in den THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) berücksichtigt. Der Wert für 2024 wurde angepasst. Einzelheiten zur Berechnungsmethodik finden Sie auf unserer Website unter [www.caimmo.com/esg-data](http://www.caimmo.com/esg-data).

TABELLE E9: TREIBHAUSGASINTENSITÄT

	2025	2024	Veränderung in %	2019
<b>THG-Intensität je Nettoeinnahme</b>				
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahme (tCO <sub>2</sub> e/Mio.€)	178	231	-23%	-
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahme (tCO <sub>2</sub> e/Mio.€)	67	104	-36%	-
Nettoeinnahmen (in Mio. €) <sup>1)</sup>	289	297	-3%	-
<b>THG-Intensität je m<sup>2</sup> (Energiebezugsfläche) <sup>2)</sup></b>				
THG-Intensität Scope 1, 2 und 3.13 (standortbezogen, kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ) <sup>4)</sup>	47	48	-2%	72
THG-Intensität Scope 1, 2 und 3.13 (marktbezogen, kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ) <sup>4)</sup>	12	17	-29%	73
THG-Intensität Scope 1-2 (standortbezogen, kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ) <sup>4)</sup>	32	33 <sup>3)</sup>	-2%	43
THG-Intensität Scope 1-2 (marktbezogen, kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ) <sup>4)</sup>	10	11	-12%	44
Energiebezugsfläche <sup>2)</sup>	911.861	1.214.241	-25%	1.182.163

- 1) Beinhaltet Mieteinnahmen und Betriebskosten, die den Mietern in Rechnung gestellt werden.  
 2) Beheizte/gekühlte Nettofläche gemäß Energieausweis  
 3) Der Wert für die CO<sub>2</sub>e-Intensität Scope 1 und 2 (standortbezogen) 2024 wurde angepasst  
 4) Alle CO<sub>2</sub>-Emissionsintensitäten pro m<sup>2</sup> werden auf der Grundlage des Energieverbrauchs des Bestandsportfolios berechnet, exkl. Scope 1-Emissionen aus Kältemittelverlusten (nur energiebezogene Emissionen). Scope 3 umfasst ausschließlich die Kategorie 3.13 (Mieterstromverbrauch).

TABELLE E10: TREIBHAUSGASEMISSIONEN UND ENERGIEBEDARF AKTUELLER ENTWICKLUNGS- UND SANIERUNGSPROJEKTE

Projekt <sup>1)</sup>	Haupt-nutzung	Fertigstellung	Nettofläche in m <sup>2</sup>	Vorgelagerte CO <sub>2</sub> e (Upfront Carbon, A1-A3) in kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Primärenergie- bedarf (PED) in kWh/m <sup>2</sup> /a	PED-Referenz- wert (NZEB) in kWh/m <sup>2</sup> /a
Upbeat	Büro	2026	43.262	532	100	147
Anna-Lindh-Haus	Büro	2026	17.234	213	55	78
Karlsgrärten (Bestands-Sanierung)	Büro	2027	12.954	137	71	134
<b>Gesamt</b>			<b>73.450</b>	<b>387</b>	<b>84</b>	<b>129</b>
Marktdurchschnitt (Deutschland) <sup>2)</sup>	Büro				179	

<sup>1)</sup> Die Werte sind vorläufige Schätzungen, die in verschiedenen Projektphasen mit dem Ziel erfasst wurden, die Emissionen und den Energiebedarf während der Projektumsetzung zu reduzieren. Die endgültigen Werte liegen daher erst nach Abschluss des Gesamtprojekts vor.

<sup>2)</sup> Durchschnittlicher Primärenergieverbrauch pro Quadratmeter für deutsche Bürogebäude laut deepki (index-esg.com), 2025.

Quellen: Energieausweise (PED, PED-Referenzwert), Lebenszyklusanalysen (Upfront Carbon). Der Primärenergiebedarf eines Gebäudes wird aus dem Endenergiebedarf (Heizung, Beleuchtung, Kühlung; ohne Strombedarf der Mieter), den im Gebäude genutzten Energiequellen (z. B. Strom, Fernwärme oder Gas) und deren definierten Primärenergiefaktoren berechnet. Der Bezug von Ökostrom wird hier nicht berücksichtigt.

## 7. ZUSÄTZLICHE BRANCHENSPEZIFISCHE INFORMATIONEN

### Verteilung der Energieeffizienz-Klassen im CA Immo-Gebäudebestand

Die in Energieausweisen dargestellten Energieeffizienz-Klassen werden von der EU-Taxonomie als Indikator für die Nachhaltigkeit von Gebäuden gemäß dem Umweltziel „Klimaschutz“ herangezogen. Einen „wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz“ leisten gemäß EU-Taxonomie Gebäude, die folgenden Kriterien entsprechen:

- Gebäude mit zumindest Energieeffizienzklasse A,
- Gebäude, die den besten 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands hinsichtlich des operativen Primärenergiebedarfs oder -verbrauchs zuzurechnen sind
- Gebäude mit 10%<NZEB-Klassifizierung (Nearly Zero-Energy Building Standard).

Die Klassifizierung „10%<NZEB“ inkludiert Gebäude, die nach 2020 errichtet wurden (Wirtschaftstätigkeit „Bau neuer Gebäude“) und deren Primärenergiebedarf mindestens 10% unter dem NZEB-Standard (Nearly Zero-Energy Building) liegt.

Die Klassifizierungen „Top 15%“ und „Top 30%“ inkludiert Gebäude, die vor 2021 errichtet wurden (Wirtschaftstätigkeit „Erwerb und Eigentum an Gebäuden“) und die anhand ihres Primärenergiebedarfs bzw. -verbrauchs den Top 15% bzw. Top 30% der energieeffizientesten Gebäude des nationalen Bestands zuzuordnen sind. Da deutsche und polnische Energieausweise für Nicht-Wohngebäude keine Energie-Effizienzklassen zeigen, kam in diesen Fällen die Top 15%- bzw. Top 30%-Methodik zum Einsatz. Die deutschen Gebäude wurden

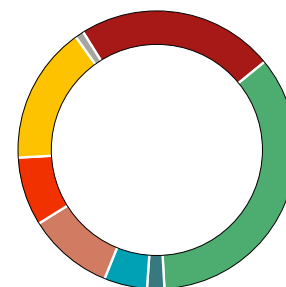
gemäß den von Drees & Sommer bereitgestellten Referenzwerten für Top 15%, polnische Gebäude gemäß den von der polnischen Regierung bereitgestellten Referenzwerten für Top 15% und Top 30% bewertet.

Zum Stichtag entsprachen rund 60% der Bestandsgebäude (nach Buchwert) dem EU-Taxonomie-Standard „wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz“ (inkl. Energieeffizienzklasse A, Top 15% oder mindestens 10%<NZEB Nearly Zero-Energy Building Standard). Weitere 23% erfüllen das Kriterium „kein erheblicher Schaden“ (Energieeffizienzklasse B, C oder Top 30%). Die restlichen 17% entfallen auf Bestandsgebäude in Deutschland und Polen, die als „Nicht Top 30%“ klassifiziert wurden bzw. die über keinen Energieausweis verfügen.

Die Energieeffizienz-Klassifizierung zum 31.12.2025 wurde von Drees & Sommer extern verifiziert.

### ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN DES GEBÄUDEBESTANDS NACH BUCHWERT (BASIS: 3,7 MRD. €)

10%<NZEB	23%
Top 15%	35%
Effizienzklasse A	2%
Effizienzklasse B	5%
Effizienzklasse C	10%
Top 30%	8%
Nicht Top 30%	16%
Kein Energieausweis	1%



Basis: Gesamtes Bestandsvermögen, excl. kurzfristiges Immobilienvermögen. Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis. Knapp 1% des gesamten Portfoliowerts entfallen auf die Klassen D, E und G. Diese Klassen werden in der Grafik nicht separat ausgewiesen.

**Nachhaltigkeitszertifizierungen als Indikator für die Gebäudequalität**

Um transparente, international vergleichbare und objektivierte Nachweise für die Gebäudequalität im gesamten Portfolio zu liefern, lässt CA Immo strategische Kernportfolio-Gebäude und neue Entwicklungsprojekte zertifizieren. In diesem Zusammenhang werden international etablierte Nachhaltigkeitsstandards wie DGNB, LEED und BREEAM angewendet. Ausgewählte Entwicklungsprojekte werden darüber hinaus gemäß Gebäudezertifizierungsstandards wie WELL (Gesundheit und Wohlbefinden), WiredScore (digitale Konnektivität) und SmartScore (Design und intelligente Benutzererfahrung) errichtet.

Jede Projektentwicklung beginnt mit einer standortspezifischen und nutzungsorientierten Produktdefinition, die unter anderem den Standard und das Niveau der Nachhaltigkeitszertifizierung festlegt. Daraus leiten sich die entsprechenden Mindeststandards für ökologische, soziokulturelle und funktionale, technische, standortbezogene und prozessuale Qualität ab. Die Einhaltung der von CA Immo auf Konzern- und Produktebene definierten sozialen und ökologischen Gesamtstandards muss von den Bau-Dienstleistern und Lieferanten im Rahmen der Auftragsvergabe bestätigt werden. Die DGNB-Spezifikation der Nachhaltigkeitsanforderungen ist ebenfalls Bestandteil des Bauvertrags; die Einhaltung dieser Anforderungen wird während des Bauprozesses durch einen DGNB-Auditor überprüft.

Zum 31. Dezember 2025 waren 29 CA Immo-Bürogebäude nach DGNB-, LEED- oder BREEAM-Standards zertifiziert, zwei Bürogebäude waren zum Stichtag im Zertifizierungsprozess.

Gemessen am Buchwert waren rund 82% des gesamten CA Immo-Portfolios (2024: 79%) zertifiziert (exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen). Unter Einbeziehung der zum Stichtag in Zertifizierung befindlichen Gebäude lag die Zertifizierungsquote bei 88%.

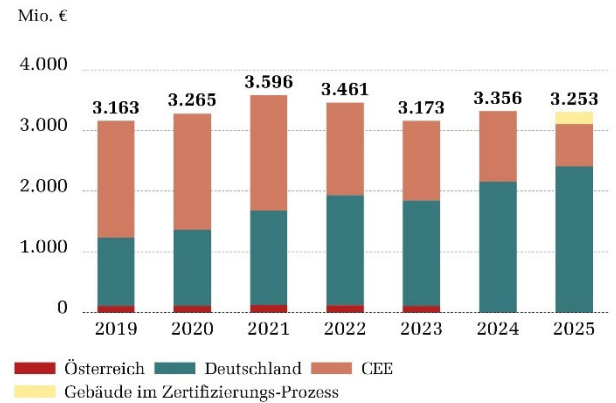
Die Zertifizierungsrate zum 31.12.2025 wurde von Drees & Sommer extern verifiziert.

TABELLE E11: ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN <sup>1)</sup>

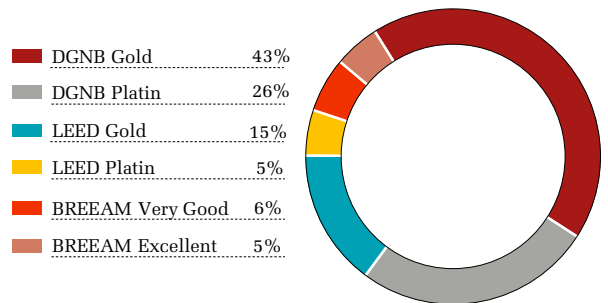
In Mio. €	Bestand gesamt	Bestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Bestand in %
Deutschland	2.589	2.371	92
Österreich	235	0	0
CEE	882	684	78
<b>Gesamt</b>	<b>3.706</b>	<b>3.056</b>	<b>82</b>

<sup>1)</sup> nach Buchwert, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen.

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH BUCHWERT



VERTEILUNG DER ZERTIFIZIERUNGSSTANDARDS IM IMMOBILIENBESTAND (BASIS: 3,1 MRD. €)



## SOZIALE KENNZAHLEN

8. EIGENE BELEGSCHAFT – ALLGEMEINE ANGABEN <sup>1)</sup>

CA Immo ist in zahlreichen Ländern mit unterschiedlichen Sprachen und Kulturen tätig und erkennt die gesellschaftliche Vielfalt sowie die Rechte, Interessen und Bedürfnisse aller Mitarbeiter an. Durch vielfältige Maßnahmen wollen wir Mitarbeitern den Raum geben, ihr volles Potenzial auszuschöpfen, um außergewöhnliche Ergebnisse zu erzielen.

CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in ihren internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Zum 31.12.2025 arbeiteten Personen in fünf Ländern für CA Immo, alle davon liegen in der EU. Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten

Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. 2025 sind von insgesamt 241 Mitarbeitern 235 in unbefristeten und 6 in befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt (2024: von insgesamt 254 Mitarbeitern waren 248 in unbefristeten und 6 in befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt). Der Anteil der Angestellten mit befristetem Dienstvertrag liegt bei 2% (2024: 2%). Die eigene Belegschaft inkludiert ausschließlich Beschäftigte, die bei CA Immo angestellt sind. Nicht berücksichtigt sind 7 Personen, die in einem Joint-Venture angestellt sind (DRG).

Neben den eigenen Mitarbeitern beschäftigte CA Immo zum 31.12.2025 15 freiberufliche oder entsandte Mitarbeiter, um vorübergehende Aufgaben und Projekte zu übernehmen oder kurzfristige Personalengpässe auszugleichen. Sie sind hauptsächlich in Deutschland tätig.

Von den eigenen Mitarbeitern von CA Immo sind 2% Menschen mit Behinderung, davon sind 80% weiblich und 20% männlich.

## BESCHÄFTIGTE NACH GESCHLECHT UND REGIONEN

Personenzahl	31.12.2025			31.12.2024			Veränderung			
	Konzern	AT	DE	CEE	AT	DE	CEE	AT	DE	CEE
Männlich	102	33	53	16	32	56	-3%	17		
Weiblich	139	45	64	30	47	64	-7%	38		
Sonstige	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>	<b>241</b>	<b>78</b>	<b>117</b>	<b>46</b>	<b>79</b>	<b>120</b>	<b>-5%</b>	<b>55</b>		

## BESCHÄFTIGTE NACH ART DES VERTRAGS UND GESCHLECHT

Personenzahl	31.12.2025			31.12.2024			Veränderung
	Weiblich	Männlich	Gesamt	Weiblich	Männlich	Gesamt	
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>	<b>139</b>	<b>102</b>	<b>241</b>	<b>149</b>	<b>105</b>	<b>254</b>	<b>-5%</b>
Zahl der dauerhaft Beschäftigten	138	97	235	148	100	248	-5%
Zahl der befristeten Beschäftigten	1	5	6	1	5	6	0%
Zahl der Beschäftigten ohne garantierte Arbeitsstunden	0	0	0	0	0	0	0%
Zahl der Vollzeitbeschäftigten	88	97	185	97	95	192	-4%
Zahl der Teilzeitbeschäftigten	40	1	41	37	7	44	-7%
Zahl der ruhenden Beschäftigten	11	4	15	15	3	18	-17%

In der Berichtsperiode 2024-2025 waren keine Mitarbeiter mit sonstigem Geschlecht oder keiner Geschlechtsangabe bei CA Immo beschäftigt.

<sup>1)</sup> Die Angaben in diesem Abschnitt beziehen sich ausschließlich auf die Belegschaft von CA Immo. Mitarbeiter in der Wertschöpfungskette sind nicht berücksichtigt, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben.

BESCHÄFTIGTE NACH ART DES VERTRAGS UND REGION

Personenzahl	31.12.2025				31.12.2024				Veränderung
	AT	DE	CEE	Gesamt	AT	DE	CEE	Gesamt	
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>	<b>78</b>	<b>117</b>	<b>46</b>	<b>241</b>	<b>79</b>	<b>120</b>	<b>55</b>	<b>254</b>	<b>-5%</b>
Zahl der dauerhaft Beschäftigten	76	114	45	235	77	116	55	248	-5%
Zahl der befristeten Beschäftigten	2	3	1	6	2	4	0	6	0%
Zahl der Beschäftigten ohne garantierte Arbeitsstunden	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Zahl der Vollzeitbeschäftigten	58	90	37	185	55	93	44	192	-4%
Zahl der Teilzeitbeschäftigten	17	17	7	41	17	19	8	44	-7%
Zahl der ruhenden Beschäftigten (Dienstverhältnisse)	3	10	2	15	7	8	3	18	-17%

EINTRITTE, AUSTRITTE UND FLUKTUATION

Personenzahl	Anzahl Mitarbeiter		Veränderung absolut	Veränderung in %	Eintritte 2025	Austritte 2025	Fluktuation in % <sup>1)</sup>	Neueinstellungen in % 2025
	31.12.2025	31.12.2024						
Österreich	78	79	-1	-1%	4	5	6%	5%
Deutschland	117	120	-3	-3%	6	9	8%	5%
CEE	46	55	-9	-16%	1	10	20%	2%
<b>Gesamt</b>	<b>241</b>	<b>254</b>	<b>-13</b>	<b>-5%</b>	<b>11</b>	<b>24</b>	<b>10%</b>	<b>5%</b>

<sup>1)</sup> Fluktuation: Austritte 2025/durchschnittliche Beschäftigte 2025

Um den aktuellen Herausforderungen am Arbeitsmarkt wie Fachkräftemangel oder soziokulturellem Wandel entgegenzuwirken, setzt CA Immo auf Mitarbeiterbindung und hohe Qualitätsstandards im Recruiting neuer Mitarbeiter. Ziel ist es, den aktuellen und zukünftigen Fachkräftebedarf zu ermitteln und diesen durch eine Kombination aus gezielter externer Rekrutierung und strukturierten Entwicklungs- und Beförderungswegen für die eigene Belegschaft zu decken. Im Jahr 2025 wurden drei Stellen durch interne Mobilität besetzt. Die Wirksamkeit und der Fortschritt unserer strategischen Maßnahmen in Bezug auf unsere eigene Belegschaft werden anhand der folgenden Kennzahlen bewertet:

- Fluktuationsrate (Churn Rate),
- Gender diversity und Gender Pay Gap,
- Recruitment Metrics,
- Abwesenheitsraten (Homeoffice, Krankenstände, Urlaubstage, Fortbildungstage),
- Anzahl an Arbeitsunfallmeldungen.

**Geschlechtervielfalt: Programm für Inklusion, Diversität und Chancengleichheit**

CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung ihrer Belegschaft. Ein

fairer, diskriminierungsfreier und chancengleicher Bewerbungs- und Auswahlprozess ist uns wichtig.

Wir evaluieren bzw. vergleichen jährlich die Gehälter von Männern und Frauen in vergleichbaren Funktionen. Sollte ein Pay Gap bestehen, wird dieser auf individueller Ebene analysiert und mit der jeweiligen Führungskraft vor jeder Gehaltsrunde erörtert, sodass im Rahmen der jährlichen Gehaltsrunde der Gender Pay Gap nach und nach geschlossen werden kann.

Die konzernweit geltenden Richtlinien (Verhaltenskodex, CSR-Richtlinie) beinhalten Standards zu Gleichberechtigung, Diversität und Inklusion. Diese werden im Rahmen von Compliance-Trainings laufend geschult, um ein entsprechendes Bewusstsein in der Belegschaft zu unterstützen. Die wichtigsten Richtlinien der Gruppe sind im Kapitel „Unternehmensführung“ zusammengefasst und auf der Website der CA Immo Gruppe unter [www.caimmo.com/werte](http://www.caimmo.com/werte) öffentlich zugänglich.

Der Anteil weiblicher Führungskräfte liegt zum Stichtag 31.12.2025 bei 33% (Vorjahr: 37%).

## GENDER DIVERSITY

Personenzahl	Männer	Frauen	Gesamt	Männer in %	Frauen in %
Aufsichtsrat, Kapitalvertreter	4	0	4	100%	0%
Aufsichtsrat, Arbeitnehmervertreter	2	0	2	100%	0%
<b>Aufsichtsrat gesamt</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
<b>Vorstand</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
Group Heads	7	5	12	58%	42%
Heads	27	11	38	71%	29%
Teamheads	2	2	4	50%	50%
<b>Führungskräfte gesamt</b>	<b>36</b>	<b>18</b>	<b>54</b>	<b>67%</b>	<b>33%</b>
Senior Mitarbeiter	27	34	61	44%	56%
Professional Mitarbeiter	30	63	93	32%	68%
Junior Mitarbeiter	8	23	31	26%	74%
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>65</b>	<b>120</b>	<b>185</b>	<b>35%</b>	<b>65%</b>

VERTEILUNG DER BESCHÄFTIGTEN NACH ALTERSGRUPPEN (BASIS: 241 PERSONEN) <sup>1)</sup>

in %			
<b>Mitarbeiter (185)</b>	<b>&lt; 30 Jahre</b>	<b>30-50 Jahre</b>	<b>&gt; 50 Jahre</b>
Frauen	3%	49%	14%
Männer	5%	20%	10%
<b>Gesamt</b>	<b>8%</b>	<b>68%</b>	<b>24%</b>
<b>Führungskräfte (54) <sup>2)</sup></b>	<b>&lt; 30 Jahre</b>	<b>30-50 Jahre</b>	<b>&gt; 50 Jahre</b>
Frauen	0%	19%	15%
Männer	0%	44%	22%
<b>Gesamt</b>	<b>0%</b>	<b>63%</b>	<b>37%</b>
<b>Vorstand (2)</b>	<b>&lt; 30 Jahre</b>	<b>30-50 Jahre</b>	<b>&gt; 50 Jahre</b>
Frauen	0%	0%	0%
Männer	0%	50%	50%
<b>Gesamt</b>	<b>0%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>Alle Mitarbeiter (241) <sup>3)</sup></b>	<b>14</b>	<b>162</b>	<b>65</b>

<sup>1)</sup> Die Prozentangaben beziehen sich auf die Mitarbeiteranzahl der jeweiligen Kategorie.

<sup>2)</sup> Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.

<sup>3)</sup> Davon 2% mit Behinderung.

## 9. GESUNDHEITSSCHUTZ UND SICHERHEIT

Im Berichtsjahr 2025 wurden zwei Arbeitsunfälle verzeichnet. Der dadurch verursachte Ausfall betrug insgesamt 22 Tage. Es wurden keine Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen verzeichnet.

100% der CA Immo-Mitarbeiter sind auf Grundlage gesetzlicher Anforderungen vom Programm für Sicherheit und Gesundheit in Form von regelmäßigen Überprüfungen der Arbeitsplatzsicherheit abgedeckt.

Externe Sicherheitsfachkräfte führen in allen von CA Immo selbst genutzten Büros regelmäßige Rundgänge und Prüfungen durch. Die Frequenz dieser Kontrollen orientiert sich an den nationalen gesetzlichen Vorgaben, diese liegen zwischen ein- bis viermal jährlich. Themenschwerpunkte sind u. a. Arbeitsplatzevaluierung, Brandschutz, Raumklimafaktoren sowie Alleinarbeit/Alleinarbeitsplatz. Eine intern beauftragte Person für Sicherheit je Niederlassung sorgt darüber hinaus für angenehme und sichere Arbeitsumgebungen. Im Jahr 2025 wurden an keinem CA Immo-Standort erkennbare sicherheitstechnische Mängel und daraus resultierende akute Gefahren bzw. Gefährdungen für die Belegschaft festgestellt.

Auf allen CA Immo-Baustellen werden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Eigene Mitarbeiter erhalten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen.

Zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter bietet CA Immo im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements folgende Maßnahmen und Förderungen an:

- Employee Assistance Programm zur gesundheitlichen Prävention im Falle von beruflichen und privaten Stresssituationen für Mitarbeiter in Deutschland und Österreich,
- Medizinische Screenings (z. B. Augenuntersuchungen, Lungenfunktionstests sowie BIA-Messungen).

Mit diesen Maßnahmen soll u. a. betrieblichen Kosten (z. B. Ausfallkosten) vorgebeugt werden.

CA Immo fördert die Vereinbarkeit von Beruf und Familie/Privatleben durch flexible Arbeitszeit- und Teilzeitmodelle, Homeoffice, Vaterschaftsurlaub und Vaterschaftsmonat. Wir gewähren allen Mitarbeitern (100% der Gesamtbelegschaft), sowohl primären als auch nicht-primären Betreuungspersonen, Sonderurlaubstage aus familiären Gründen (z. B. Heirat, Tod, Geburt eines Kindes), die im Berichtsjahr von 16% der Belegschaft (63% Frauen und 37% Männer) in Anspruch genommen wurden. Darüber hinaus wurden insgesamt 30 Pflegefreistellungstage genommen (92% von Frauen und 8% von Männern). Hierfür gelten die lokalen gesetzlichen Pflegefreistellungsregelungen.

10. VERGÜTUNG, KOLLEKTIVVERTRÄGE UND WEITERBILDUNG

CA Immo bietet ihren Mitarbeitern konzernweit – unabhängig vom Arbeitszeitmodell – ein faires und angemessenes Entgelt, das sich an den (Branchen-) Benchmarks orientiert, sowie eine Reihe freiwilliger sozialer Zuwendungen. Die Angemessenheit der Entlohnung wird zumindest einmal jährlich im Zuge der Gehaltsrunde evaluiert.

Zusätzlich zum Fixgehalt können Mitarbeiter am Unternehmenserfolg in Form einer variablen Erfolgsbeteiligung

partizipieren. Diese ist an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzern-EBITDA geknüpft. Darüber hinaus können Mitarbeiter in Schlüsselpositionen über ein Long-Term-Incentive Programm am Unternehmenserfolg partizipieren.

CA Immo bietet ihren Mitarbeitern konzernweit – unabhängig vom Arbeitszeitmodell – eine Reihe freiwilliger sozialer Zuwendungen, wie z. B. Essenszuschuss, Bahn-card oder Jobtickets. In vielen Tochterunternehmen der CA Immo-Gruppe werden den Mitarbeitern folgende zusätzliche freiwillige betriebliche Leistungen geboten:

- Betriebliche Altersvorsorge: Standortbezogen (Deutschland, Österreich, Tschechien) sorgt CA Immo mit der Einzahlung in eine Pensionskasse für ihre Mitarbeiter vor,
- Kollektivunfallversicherung: Unsere Mitarbeiter sind konzernweit durch eine Gruppenunfallversicherung auch privat stets abgesichert,
- Kindergeld: In Deutschland bieten wir zusätzlich einen steuer- und sozialversicherungsfreien Arbeitgeberzuschuss zur Unterbringung und Betreuung von nicht schulpflichtigen Kindern an.

Das Verhältnis zwischen der jährlichen Gesamtvergütung der bestbezahlten Person und der mittleren jährlichen Gesamtvergütung aller Mitarbeiter beträgt zum Stichtag 31.12.2025 1.434% (Erhebungsmethodik gemäß ESRS S1-16, AR 101 und GRI 405-2). Der bereinigte Gender Pay Gap ist in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

GESCHLECHTSSPEZIFISCHES GEHALTSGEFÄLLE (PAY-GAP) <sup>1)</sup>

in%	Basisvergütung	Gesamtvergütung
<b>Gesamt Konzern - bereinigt</b>	<b>4,5%</b>	<b>1,9%</b>
Senior Management - bereinigt	28,7%	-5,0%
Mittleres Management - bereinigt	1,0%	3,5%
Mitarbeiter (Business Functions) - bereinigt	4,9%	5,4%
Mitarbeiter (Mid-Office und Corporate Functions) - bereinigt	0,2%	0,0%

<sup>1)</sup> Erhebungsmethodik gemäß ESRS S1-16, AR 98.b und GRI 405-2; einschließlich AT, GER, CZ, HU, PL; ohne Vorstand; nur gleichwertige Tätigkeiten, 35% der Konzernbelegschaft in „gleichwertigem Vergleich“ berücksichtigt.

Frauen stellen 36% der Beschäftigten im höchsten Lohnquartil und 77% im niedrigsten Lohnquartil. Diese erweiterte Analyse wurde im Vorgriff auf die bevorstehende EU-Richtlinie zur Lohntransparenz entwickelt.

**GESCHLECHTERVERTEILUNG ÜBER DIE LOHNQUARTILE <sup>1)</sup>**

Gesamtvergütung	Männer	Frauen
Höchste	64%	36%
Obere Mitte	44%	56%
Untere Mitte	37%	63%
Niedrigste	23%	77%

<sup>1)</sup> Einschließlich AT, GER, CZ, HU, PL; ohne Vorstand. Die Einteilung der Gehaltsquartile basiert auf der jährlichen Gesamtvergütung aller Mitarbeiter. Die Werte sind in aufsteigender Reihenfolge sortiert und in vier gleich große Gruppen zu je 25% unterteilt (unteres Quartil = unterste 25%, unteres mittleres Quartil = 25–50%, oberes mittleres Quartil = 50–75%, oberes Quartil = oberste 25%).

**Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog**

Bei CA Immo kommt kein Kollektivvertrag zur Anwendung. Hinsichtlich der Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen ihrer Mitarbeiter lehnt sich CA Immo nicht an Tarifverträge anderer Unternehmen an. Keine Mitarbeiter fallen daher unter Tarifverträge. Verträge mit Fremdarbeitskräften werden ebenso wenig von Tarifvereinbarungen bestimmt.

Ein Betriebsrat besteht in Österreich und Deutschland, der in diesen Regionen jeweils 98% der Belegschaft (exkl. Geschäftsführer in Deutschland) repräsentiert. Konzernweit betrachtet, werden 79% der Mitarbeiter von Arbeitnehmervertretern repräsentiert. Sowohl für die österreichische als auch die deutsche Belegschaft wurden Betriebsvereinbarungen zu unterschiedlichen Belangen mit den zuständigen Arbeitnehmervertretungen geschlossen.

**Parameter für Schulungen und Kompetenzentwicklung**

**DURCHSCHNITTLLICHE FORTBILDUNGSDAUER NACH GESCHLECHT UND REGIONEN**

		Weiterbildung	
		in Stunden	in Tagen
Österreich	Frauen	6,2	0,8
	Männer	16,5	2,1
Deutschland	Frauen	6,2	0,8
	Männer	5,1	0,6
CEE	Frauen	2,6	0,3
	Männer	2,2	0,3
<b>Konzern</b>	<b>Frauen</b>	<b>5,4</b>	<b>0,7</b>
	<b>Männer</b>	<b>8,2</b>	<b>1,0</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>6,5</b>	<b>0,8</b>

Durchschnitt je Mitarbeiter

CA Immo fördert strukturierte Leistungsmanagementprozesse, bei denen Führungskräfte und Mitarbeiter regelmäßig Gelegenheit haben, gegenseitige Erwartungen zu klären und offenes Feedback zu geben. Bis auf jene Personen, die erst im 4. Quartal 2025 eingetreten sind, haben alle Mitarbeiter 2025 mit ihrer direkten Führungskraft ein Jahresgespräch zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition, Potenzialanalyse und persönlichen Karriereentwicklung geführt – das sind 99% der Gesamtbelegschaft (42% männlich, 57% weiblich).

Die Zusammenführung der Leistungs- und Talentmanagementprozesse für alle Mitarbeiter in einem zentralen, digitalen Tool ermöglicht eine optimierte Transparenz sowie die Festlegung eines Zwischenstatus für die Zielerreichung. Auf dieser Grundlage unterstützt unser strategisches Schulungs- und Entwicklungsprogramm individuelle Weiterbildungsmaßnahmen für die persönliche Karriereentwicklung.

**11. RICHTLINIEN UND PROZESSE FÜR MENSCHENRECHTE**

CA Immo verfügt über einen Verhaltenskodex und eine Ethikrichtlinie einschließlich einer Menschenrechtsrichtlinie, die sowohl für unsere eigenen Mitarbeiter als auch für unsere Lieferanten gilt und auf der Website der CA Immo Gruppe öffentlich zugänglich ist. Sie umfasst unter anderem die Themen Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel, Diskriminierung und Unfallverhütung.

CA Immo verfügt über einen Beschwerdemechanismus für die eigene Belegschaft in Form einer Hinweisgeber-Plattform. Diese Plattform ist ein zentraler Bestandteil der Compliance-Organisation, über die Mitarbeiter und Dritte – wie beispielsweise Vertragspartner – anonym oder namentlich illegales Verhalten, Verstöße gegen ethische Grundsätze oder anderes beobachtetes Fehlverhalten melden können. Detaillierte Informationen zum Whistleblower-Programm finden Sie im Kapitel „Unternehmensführung“.

#### **Schwerwiegende negative Vorfälle im Bereich der Menschenrechte**

Im Berichtsjahr wurden keine Vorfälle, Beschwerden oder schwerwiegenden Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten gemeldet, die die eigene Belegschaft, Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette, betroffene Gemeinschaften, Verbraucher oder Endnutzer betrafen.

Die Abteilung Corporate Office & Compliance koordiniert und verwaltet die Klärung jedes gemeldeten Vorfalls unter Einbeziehung der Internen Revision oder externer Berater.

## UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Verantwortungsbewusstes unternehmerisches Handeln hat für CA Immo zentrale Bedeutung. Unsere Corporate Governance basiert auf einem umfassenden Konzept verantwortungsbewusster, transparenter, nachhaltiger und wertorientierter Unternehmensführung. Vorstand, Aufsichtsrat und Führungskräfte sorgen dafür, dass diese Corporate Governance in allen Bereichen des Unternehmens aktiv gelebt und kontinuierlich weiterentwickelt

wird, um verantwortungsvoll mit Geschäftspartnern, Mitarbeitern, unseren Mitmenschen und unserer Umwelt umzugehen. Eine Liste unserer konzernweiten Richtlinien zum Thema finden Sie im Abschnitt „Allgemeine Informationen“ der Nachhaltigkeitserklärung.

### Erträge aus bestimmten Sektoren und Ausschluss aus EU-Referenzindizes

CA Immo ist von keinen EU-Referenzbenchmarks ausgeschlossen, die sich am Pariser Abkommen orientieren.

## 12. GESCHLECHTERDIVERSITÄTSQUOTE IM LEITUNGSORGAN

### ZUSAMMENSETZUNG UND VIELFALT DER VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

			31.12.2025	31.12.2024
Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	Gesamtzahl der Vorstandsmitglieder	Vorstand	2	2
	Gesamtzahl der Aufsichtsratsmitglieder (Aktionärs- und Arbeitnehmervertreter)	Aufsichtsrat	6	6
	davon vom Unternehmen oder Vorstand unabhängige Kapitalvertreter <sup>1)</sup>		4	4
	davon vom Hauptaktionär unabhängige Kapitalvertreter <sup>2)</sup>		1	1
	davon Arbeitnehmervertreter		2	2
	Durchschnittliche Dienstzeit (Jahre) der Aufsichtsratsmitglieder <sup>3)</sup>		6,5	7,5
	Aufsichtsratsmitglieder <sup>4)</sup> mit Fachkenntnissen in Umwelt- und Sozialfragen		6	6
Geschlechterverteilung, Diversität	Anteil in %	Aufsichtsrat <sup>4)</sup>	100% Männer 0% weiblich	83% Männer 17% weiblich
		Vorstand	100% männlich 0% weiblich	100% männlich 0% weiblich

<sup>1)</sup> Unabhängige/nicht geschäftsführende Aufsichtsratsmitglieder gemäß C-Regel 53 (100%)

<sup>2)</sup> Unabhängig gemäß C-Regel 54

<sup>3)</sup> Durchschnittliche Amtszeit

<sup>4)</sup> Gesamtzahl der Aufsichtsratsmitglieder, darunter 4 Vertreter der Anteilseigner und 2 Vertreter der Arbeitnehmer. Berechnung des Geschlechterdiversitätsanteils: Anzahl der weiblichen Mitglieder / Anzahl der männlichen Mitglieder

### Whistleblower-Programm

Um verantwortungsbewusstes Whistleblowing und einen angemessenen Schutz für Whistleblower zu fördern, orientiert sich CA Immo an den geltenden Gesetzen und internationalen Grundsätzen sowie den Best-Practice-Leitlinien von Transparency International. Diese Grundsätze wurden in einer separaten Richtlinie sowie in einer mit dem CA Immo-Betriebsrat abgeschlossenen Betriebsvereinbarung verankert und regeln insbesondere:

– das Meldeverfahren (Zuständigkeiten für die Bearbeitung von Meldungen, Vorgehen bei Interessenkonflik-

ten, Dokumentationspflichten, unverzügliche Benachrichtigung des Whistleblowers über getroffene Maßnahmen),

- die Art der Meldekanäle (elektronisches Meldesystem),
- den Schutz der Vertraulichkeit der Identität von Hinweisgebern, auch wenn die Möglichkeit der anonymen Meldung nicht genutzt wird, sowie die Einhaltung der DSGVO,
- das Verbot von Repressalien,
- den Schutz der Betroffenen,
- die Qualifizierung und Schulung der mit der Bearbeitung betrauten Mitarbeiter usw.

Um sicherzustellen, dass Hinweisgeber angemessen vor Vergeltungsmaßnahmen geschützt sind und um potenzielle Meldungen zu erleichtern, hat CA Immo ein webbasiertes Hinweisgebersystem implementiert. Dieses System ermöglicht es sowohl Mitarbeitern als auch externen Dritten, Beschwerden anonym und in den Sprachen der Länder, in denen CA Immo tätig ist, zu melden. Im Geschäftsjahr 2023 wurde das Whistleblowing-System im Zuge der Verabschiedung und des Inkrafttretens der nationalen Umsetzungsgesetze der EU-Whistleblower-Richtlinie umfassend überprüft und notwendige Anpassungen vorgenommen, beispielsweise an internen Prozessen und Betriebsvereinbarungen. Die Mitarbeiter werden aktiv über ihre Melde-/Beschwerdemöglichkeiten und ihre Rechte als Whistleblower informiert. Insbesondere werden die Mitarbeiter darüber informiert, dass ehrliche Whistleblower umfassend vor Vergeltungsmaßnahmen geschützt sind. CA Immo sieht darin eine Chance, Risiken frühzeitig zu erkennen und so Sanktionen, Geldstrafen und Reputationsschäden abzuwenden. Intern steht auch die Abteilung Corporate Office & Compliance für Beratungsgespräche zur Verfügung. Die Whistleblower-Plattform ist über die Website von CA Immo zugänglich. Auch Geschäftspartner werden aktiv auf diese Möglichkeit hingewiesen.

Die Abteilung Corporate Office & Compliance ist in erster Linie für die Prüfung der gemeldeten Informationen zuständig; bei einem Interessenkonflikt in dieser Hinsicht ist die Abteilung Internal Audit verantwortlich. Bei Bedarf können auch externe Fachleute hinzugezogen werden, wenn dies zur Klärung einer Angelegenheit erforderlich erscheint.

Informationen über das bestehende Whistleblower-System sind Teil aller Konzernrichtlinien und werden auch im Rahmen der obligatorischen jährlichen Schulungen (Onboarding-Schulungen für neue Mitarbeiter und obligatorische jährliche Online-Schulungen für alle bestehenden Mitarbeiter) vermittelt.

---

### 13. PRÄVENTION UND AUFDECKUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG

Im Berichtsjahr 2025 gab es bei CA Immo keine Fälle, Verurteilungen oder Geldstrafen wegen Korruption oder Bestechung.

Die Verantwortung für Maßnahmen zur Prävention und Aufdeckung von Korruption und Bestechung liegt zentral bei der Abteilung Corporate Office & Compliance, die

diesbezüglich einen konzernweiten ganzheitlichen Ansatz verfolgt. Dazu gehören die Bereitstellung eines Verhaltenskodexes (vor allem über den Code of Ethics & Conduct und die Anti-Korruptionsrichtlinie) und die damit verbundene umfassende Pflichtschulung für jeden einzelnen Mitarbeiter. Die Richtlinien und etwaige Änderungen daran werden konzernweit kommuniziert und sind im Intranet abrufbar. Die obligatorischen Schulungen zur Prävention und Aufdeckung von Korruption und Bestechung sowie zum Umgang mit Interessenkonflikten finden zunächst im Rahmen des Onboardings statt und müssen anschließend von jedem Mitarbeiter jährlich absolviert werden. Darüber hinaus konzentrieren sich die Schulungen auf besonders betroffene Geschäftsbereiche (operative Geschäftseinheiten, die in direktem Kontakt mit Geschäftspartnern, Mietern oder Dienstleistern stehen).

Handlungen und Entscheidungen für CA Immo müssen stets frei von jeglichem Anschein eines Interessenkonflikts und nach angemessenen, objektiven und wirtschaftlichen Kriterien getroffen werden. Als Leitprinzip gilt, dass wir keine Zahlungen oder sonstigen geldwerten Vorteile gewähren und keine Zahlungen annehmen, um unter Verstoß gegen das (Wettbewerbs-)Recht geschäftliche Vorteile zu erlangen. Dies gilt sowohl für Geschäftspartner als auch für Behörden und deren Mitarbeiter. Beiträge an politische Parteien, politische Vertreter und Religionsgemeinschaften (Spenden, Sachleistungen usw.) sowie Geldgeschenke oder unzulässige Zahlungen an Geschäftspartner oder Behörden sind strengstens untersagt und werden als (versuchte) Bestechung angesehen.

Im Rahmen des Programms zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption hat CA Immo eine detaillierte Antikorruptionsrichtlinie für seine Mitarbeiter herausgegeben, in der festgelegt ist, welche Vorteile zulässig bzw. verboten sind. Detaillierte Regeln zum Vorliegen von Interessenkonflikten und deren Umgang sind ebenfalls im Ethik- und Verhaltenskodex ausführlich geregelt. Neben den grundlegenden Pflichten (Anmeldung und Genehmigung von Nebentätigkeiten, Vorstandsfunktionen und Gesellschafterpositionen) müssen potenzielle Interessenkonflikte vom betroffenen Mitarbeiter unverzüglich an die Abteilung Corporate Office & Compliance gemeldet werden.

Die Anti-Korruptionsrichtlinie enthält auch umfassende Regelungen zu Sponsoring, zum Umgang mit Vermittlern und zur Regulierung von politischer Einflussnahme und Lobbying-Aktivitäten.

Bei verdächtigen Umständen und Hinweisen werden Prüfungen durch die Abteilung Corporate Office & Compliance durchgeführt; bei einem diesbezüglichen Interessenkonflikt werden Prüfungen durch die interne Revision durchgeführt. Bei Bedarf können auch externe Fachleute hinzugezogen werden, wenn dies zur Klärung einer Angelegenheit erforderlich erscheint.

Der Aufsichtsrat oder der Prüfungsausschuss wird mindestens einmal jährlich über die Maßnahmen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption informiert. Korruptionsbezogene Angelegenheiten werden auf der Grundlage des vom Prüfungsausschuss der Geschäftsleitung genehmigten Prüfungsplans oder auf der Grundlage spezieller Prüfungsaufträge der Geschäftsleitung, des Prüfungsausschusses oder des gesamten Aufsichtsrats geprüft. Alle operativen Konzerngesellschaften werden regelmäßig auf Korruptionsrisiken geprüft.

#### **Politische Einflussnahme und Lobbying-Aktivitäten**

Politische Einflussnahme und Lobbying-Aktivitäten sind bei CA Immo streng geregelt. Einzelheiten hierzu finden sich in der Anti-Korruptionsrichtlinie.

Beiträge an politische Parteien, politisch exponierte Personen, Kirchen und Religionsgemeinschaften (Spenden in jeglicher Form, Sachleistungen etc.) sind konzernweit grundsätzlich untersagt. Ausgenommen hiervon sind gemeinnützige Organisationen mit politischem oder religiösem Hintergrund, sofern der Schwerpunkt der Organisation auf der Förderung des Gemeinwohls liegt, wobei im Vorfeld ein umfangreiches Prüfungsverfahren durchgeführt wird, um größtmögliche Transparenz zu gewährleisten.

Spezielle Regelungen und ein umfassendes Genehmigungsverfahren gelten auch für die Beauftragung politischer Mittler, die konzernweit grundsätzlich untersagt ist. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Spenden an politische Parteien oder politisch nahestehende Organisationen geleistet.

Die Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane der CA Immo hatten in den zwei Jahren vor dem aktuellen Berichtszeitraum keine vergleichbaren Positionen in der öffentlichen Verwaltung inne.

#### **Zahlungspraktiken**

CA Immo hat ein elektronisches Rechnungsfreigabesystem eingeführt, um eine schnelle und reibungslose Bearbeitung von Rechnungen zu gewährleisten. Die Nutzung des Systems ist in der Richtlinie zur elektronischen Rechnungsbearbeitung geregelt. Grundsätzlich werden

Rechnungen von den für die Rechnung zuständigen Mitarbeitern freigegeben, wobei ab bestimmten Wertgrenzen übergeordnete Mitarbeiter in den Freigabeprozess einbezogen werden.

Zum 31.12.2025 sind innerhalb der CA Immo Gruppe insgesamt 34 Verfahren wegen Zahlungsverzugs (davon 5 außergerichtlich) anhängig. Auf der Aktivseite betrifft dies 24 Verfahren (davon 7 im Rahmen von Gerichtsverfahren, 11 im Rahmen von Insolvenzverfahren – davon 5 außergerichtlich – und 6 im Rahmen von Vollstreckungsverfahren). Auf der Passivseite sind 10 Verfahren anhängig, wobei CA Immo in allen Fällen berechtigte Einwände geltend macht.

#### **Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung – Verhaltenskodex für Geschäftspartner & Beschaffungsrichtlinie**

Wir verlangen von unseren Auftragnehmern und Lieferanten – insbesondere von Bauunternehmen –, dass sie die von uns im Rahmen des Ausschreibungsprozesses definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards anerkennen. Bei der Vergabe von Aufträgen ist die Einhaltung der sozialen Mindeststandards gemäß Artikel 18 der EU-Taxonomie-Verordnung unerlässlich. Wie in unserer Beschaffungsrichtlinie festgelegt, werden Bieter, die in ihrem Angebot nicht mindestens die Erfüllung der folgenden Punkte zusichern, vom Vergabeverfahren ausgeschlossen:

- Die für die jeweilige Branche geltenden Mindestlöhne und Arbeitsschutzvorschriften,
- Ausschluss jeglicher Form von Aktivitäten, die nicht gemäß den geltenden Gesetzen gemeldet sind (Ausschluss von Schwarzarbeit),
- Einhaltung der Menschenrechte (wie in der Charta der Vereinten Nationen und der Europäischen Menschenrechtskonvention definiert) im eigenen Tätigkeitsbereich und nach bestem Wissen und Gewissen bei der Herstellung und Entwicklung der verwendeten Materialien und Ausrüstungen. Dies schließt auch jede Form von Zwangs- und/oder Kinderarbeit ein (wobei mindestens die Vorschriften des „Übereinkommens über das Mindestalter – C138“ und des „Übereinkommens über Zwangsarbeit – Co29“ anzuwenden sind),
- Ausschluss jeglicher Form von Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, sexueller Orientierung, Familienstand, regionaler oder sozialer Herkunft, Rasse, Hautfarbe, Religion, Alter, Zugehörigkeit zu einer ethnischen Minderheit, Behinderung jeglicher Art oder aus anderen Gründen,
- Einhaltung der geltenden Gesetze gegen unlauteren Wettbewerb,
- Einhaltung der geltenden Steuergesetze,

– Umsetzung wirksamer Maßnahmen und interner Prozesse zur Verhinderung von Bestechung und Korruption im Rahmen der geltenden Gesetze.

Unser Beschaffungsprozess stellt sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß den jeweiligen Zertifizierungsstandards für das geplante Gebäude erfüllt werden, was beispielsweise dazu führen kann, dass unsere

Baudienstleister Nachhaltigkeitsstandards gemäß DGNB oder LEED einhalten müssen (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz). Einzelheiten zu diesen Standards und den damit verbundenen Kontrollmechanismen finden Sie in der CA Immo-Beschaffungsrichtlinie, die auf unserer Website verfügbar ist.

**BERICHTERSTATTUNG GEMÄSS DER TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD)**

Themenbereiche	Themen	Kapitelverweis im Nachhaltigkeitsbericht
<b>Unternehmensführung</b>	Überwachung klimabezogener Risiken und Chancen durch den Vorstand	Allgemeine Angaben, Umwelt: Klimarisiken
	Die Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	Allgemeine Angaben, Umwelt: Klimarisiken
<b>Strategie</b>	Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Risiken und Chancen	Umwelt: Klimarisiken
	Auswirkungen klimabezogener Risiken und Chancen auf die Geschäftsbereiche, die Strategie und die Finanzplanung	Allgemeine Angaben, Umwelt: Klimarisiken
<b>Risikomanagement</b>	Klimaresilienz der Unternehmensstrategie	Allgemeine Angaben, Umwelt: Klimarisiken
	Prozess zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Risiken	Umwelt: Klimarisiken
	Prozesse zum Management klimabezogener Risiken	Allgemeine Angaben, Umwelt
<b>Kennzahlen und Ziele</b>	Integration der oben genannten Prozesse in das allgemeine Risikomanagement der Organisation	Allgemeine Angaben, Umwelt: Klimarisiken
	Kennzahlen zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen im Einklang mit der Strategie und dem Risikomanagementprozess	Allgemeine Angaben, Umwelt
	Treibhausgasemissionen Scope 1, 2 und 3 und die damit verbundenen Risiken	Umwelt
	Ziele für das Management klimabezogener Risiken und Chancen sowie die Zielerreichung	Umwelt

Wien, 26.3.2026

Der Vorstand



Keegan Viscius  
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer  
(CFO)

# KONZERN- ABSCHLUSS 2025

**SASKI**  
CRESCENT

# INHALT

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	112
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	113
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2025	115
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	116
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	118
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2025	121
	KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	121
a)	Informationen über die Gesellschaft	121
b)	Grundsätze der Rechnungslegung	121
c)	Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs	121
d)	In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	122
e)	Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	122
f)	Verkäufe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	124
g)	Konsolidierungsmethoden	125
h)	Währungsumrechnung	126
i)	Makroökonomisches Umfeld	127
j)	Klimabezogene Sachverhalte	129
k)	Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden und Ausweiskorrektur	130
a.	Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat	130
b.	Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	130
c.	Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden und Fehlerkorrekturen, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben	131
	KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS	134
2.1.	Operative Segmente	134
2.2.	Umsatzerlöse	139
2.3.	Mieterlöse	139
2.4.	Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	140
2.5.	Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	141
2.6.	Ergebnis aus Immobilienhandel	141
2.7.	Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	142
2.8.	Erlöse aus Dienstleistungen	143
2.9.	Indirekte Aufwendungen	143
2.10.	Sonstige betriebliche Erträge	144
2.11.	Abschreibungen und Wertänderungen	144
2.12.	Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	144
2.13.	Finanzergebnis	145
2.14.	Sonstiges Ergebnis	146
2.15.	Ergebnis je Aktie	146
	KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN	147
3.1.	Langfristiges Immobilienvermögen	147
3.2.	Selbst genutzte Immobilien	161
3.3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	162
3.4.	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	163
3.5.	Übrige Vermögenswerte	165

KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN	167
4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	167
4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien	168
4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	169
4.4. Festgeld und Zahlungsmittel und -äquivalente	171
KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG	172
5.1. Eigenkapital	172
5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten	173
5.3. Sonstige Verbindlichkeiten	177
KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN	178
6.1. Rückstellungen	178
KAPITEL 7: STEUERN	184
7.1. Ertragsteuern	184
7.2. Ertragsteuerforderungen	188
7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten	188
7.4. Steuerrisiken	189
KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT	190
8.1. Finanzinstrumente	190
8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	192
8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten	195
KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN	200
9.1. Informationen zur Geldflussrechnung	200
9.2. Eventualforderungen, sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	204
9.3. Leasingverhältnisse	205
9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	207
9.5. Personalstand	210
9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer	210
9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	211
9.8. Liste der Konzerngesellschaften	212
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ	217
BESTÄTIGUNGSVERMERK	218
EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT	224
TABELLEN UND ANALYSEN	228

## A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Tsd. €	Anhangsangabe	2025	2024
Mieterlöse	2.2., 2.3.	230.871	238.948
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.2., 2.4.	58.481	58.434
Betriebskostenaufwand	2.2., 2.4.	-64.671	-68.598
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.4.	-24.516	-26.575
<b>Nettomietergebnis</b>		<b>200.164</b>	<b>202.209</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>2.5.</b>	<b>-2.424</b>	<b>-2.638</b>
Erlöse aus Immobilienhandel		10.363	25.965
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten		-741	-14.484
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>2.6.</b>	<b>9.622</b>	<b>11.481</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>2.7.</b>	<b>-139</b>	<b>4.304</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	2.8.	958	1.850
Indirekte Aufwendungen	2.9.	-40.856	-44.396
Sonstige betriebliche Erträge	2.10.	553	2.032
<b>EBITDA</b>		<b>167.877</b>	<b>174.841</b>
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		-3.438	-3.423
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		72	435
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>2.11.</b>	<b>-3.366</b>	<b>-2.988</b>
Neubewertungsgewinn		74.233	30.884
Neubewertungsverlust		-64.986	-230.514
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>		<b>9.247</b>	<b>-199.630</b>
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>2.12.</b>	<b>-2.155</b>	<b>18.237</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>171.603</b>	<b>-9.540</b>
Finanzierungsaufwand	2.13.	-59.448	-55.058
Sonstiges Finanzergebnis	2.13.	0	1.833
Kursdifferenzen	2.13.	-1.243	-1.325
Ergebnis aus Derivaten	2.13.	-776	-21.406
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.13.	13.546	9.405
<b>Finanzergebnis</b>	<b>2.13.</b>	<b>-47.921</b>	<b>-66.550</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>123.682</b>	<b>-76.090</b>
Tatsächliche Ertragsteuer		-30.856	-18.021
Latente Steuern		91.587	27.784
<b>Ertragsteuern</b>	<b>7.1.</b>	<b>60.731</b>	<b>9.762</b>
<b>Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>184.412</b>	<b>-66.328</b>
<b>Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>		<b>0</b>	<b>50</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>184.412</b>	<b>-66.279</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		3	0
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>184.409</b>	<b>-66.279</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)</b>	<b>2.15.</b>	<b>1,93</b>	<b>-0,68</b>
<b>Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>1,93</b>	<b>-0,68</b>
<b>Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Tsd. €	Anhangsangabe	2025	2024
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>184.412</b>	<b>-66.279</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Bewertung Cashflow Hedges	8.2.	-3.861	-6.339
Währungsdifferenzen		66	-31
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		1.233	2.024
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>2.14.</b>	<b>-2.563</b>	<b>-4.347</b>
Neubewertung IAS 16		2.593	0
Neubewertung IAS 19	6.1.	616	-496
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		-873	162
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>2.14.</b>	<b>2.336</b>	<b>-334</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>2.14.</b>	<b>-227</b>	<b>-4.681</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>184.186</b>	<b>-70.960</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		3	0
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>184.182</b>	<b>-70.960</b>



## C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2025

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2025	31.12.2024
<b>VERMÖGEN</b>			
Bestandsimmobilien	3.1.	3.694.123	4.249.739
Immobilienvermögen in Entwicklung	3.1.	637.100	457.030
Selbst genutzte Immobilien	3.2.	11.870	5.599
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.3.	5.379	4.817
Immaterielle Vermögenswerte	3.3.	564	1.042
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.4.	17.340	62.649
Übrige Vermögenswerte	3.5.	41.479	67.268
Aktive latente Steuern	7.1.	1.186	4.835
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>4.409.040</b>	<b>4.852.979</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		80,7	80,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	4.1.	338.492	248.411
Zum Handel bestimmte Immobilien	4.2.	3.929	3.980
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.3.	59.340	112.499
Ertragsteuerforderungen	7.2.	5.906	13.409
Festgeld	4.4.	100.111	150.365
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.4.	544.855	646.954
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>1.052.634</b>	<b>1.175.618</b>
<b>Summe Vermögen</b>		<b>5.461.674</b>	<b>6.028.597</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
Grundkapital		735.518	774.229
Kapitalrücklagen		880.073	920.161
Sonstige Rücklagen		11.044	11.271
Einbehaltene Ergebnisse		945.003	856.441
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>2.571.638</b>	<b>2.562.101</b>
Nicht beherrschende Anteile		0	99
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.1.</b>	<b>2.571.638</b>	<b>2.562.200</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		47,1	42,5
Rückstellungen	6.1.	21.876	21.896
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	1.972.848	2.355.675
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	28.612	40.028
Passive latente Steuern	7.1.	447.416	555.657
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>2.470.752</b>	<b>2.973.258</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.3.	36.449	32.035
Rückstellungen	6.1.	56.046	53.359
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	287.036	365.083
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	33.822	42.662
Schulden in Veräußerungsgruppen	4.1.	5.930	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>419.283</b>	<b>493.139</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>5.461.674</b>	<b>6.028.597</b>

## D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Tsd. €	Anhangsangabe	2025	2024
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>			
		123.682	-76.090
		0	50
	2.3.	-4.102	187.343
	2.11.	3.366	2.988
	2.7.	175	-4.559
	2.13.	45.902	43.820
	2.13.	1.243	1.325
	2.13.	776	21.406
	2.12.	2.155	-18.237
		-5.289	-20.222
	2.12.	-104	-5.777
	2.12.	366	2.049
		<b>168.169</b>	<b>134.095</b>
	4.2.	42	13.717
	3.5., 4.3.	39.994	-19.206
	4.1, 6.1.	1.167	-1.398
	5.3.	-1.351	-3.059
		<b>39.851</b>	<b>-9.946</b>
		<b>208.020</b>	<b>124.149</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
	3.1.	-158.794	-144.454
	1.e.	-44	192
	1.e.	2.885	0
	3.3.	-1.489	-560
		0	24.437
	4.4.	-17.471	-75.000
	4.4.	50.000	0
	2.7., 4.3.	247.527	122.873
		0	3.723
	1.f., 2.7.	170.326	14
	1.f., 2.7.	-9.014	-8.265
	3.4.	-500	-300
	3.4.	48.594	0
	3.5.	-375	-1.200
	3.5.	230	3.608
		-13.463	-17.847
		4.596	3.025
	2.13.	-7.099	-4.605
	2.13.	14.642	11.264
		<b>330.552</b>	<b>-83.095</b>

Tsd. €	Anhangsangabe	2025	2024
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Geldzufluss aus der Aufnahme von Darlehen	5.2.	0	112.354
Tilgung von Anleihen	5.2.	-275.900	-247.028
Gezahlte Kosten/ Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen		-170	346.325
Erwerb von eigenen Anteilen	5.1.	-80.552	-10.876
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	-95.847	-78.173
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen und Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz		-449	-217
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	3.5., 4.3.	24.353	15.125
Tilgung von Finanzierungen	5.2.	-157.077	-155.781
Erhaltene Zahlungen aus der Auflösung von Zinsderivaten		1.482	1.754
Übrige gezahlte Zinsen	2.13.	-48.785	-49.795
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9.1.</b>	<b>-632.944</b>	<b>-66.312</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>		<b>-94.371</b>	<b>-25.258</b>
Fonds der liquiden Mittel 1.1.		647.041	663.565
Fremdwährungskursänderungen		519	-297
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	4.1.	-8.297	9.032
<b>Fonds der liquiden Mittel 31.12.</b>	<b>4.4.</b>	<b>544.892</b>	<b>647.041</b>
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	4.4.	-37	-87
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 31.12. (Bilanz)</b>	<b>4.4.</b>	<b>544.855</b>	<b>646.954</b>

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt in 2025 -55.988 Tsd. € (2024: -60.177 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt in 2025 -18.752 Tsd. € (2024: -38.069 Tsd. €).

Der Gesamtbetrag der Leasingzahlungen gemäß IFRS 16 (bilanzierte bzw. aufgrund von Ausnahmen nicht bilanzierte Nutzungsrechte) beträgt in 2025 -4.079 Tsd. € (2024: -4.617 Tsd. €).

## E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2024</b>		<b>774.229</b>	<b>1.113.437</b>	<b>-180.053</b>
Bewertung Cashflow Hedges	2.14., 8.2.	0	0	0
Währungsdifferenzen	2.14.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.14., 6.1.	0	0	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ergebnis der Periode		0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2024</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	5.1.	0	0	-13.224
<b>Stand am 31.12.2024</b>	<b>5.1.</b>	<b>774.229</b>	<b>1.113.437</b>	<b>-193.277</b>
<b>Stand am 1.1.2025</b>		<b>774.229</b>	<b>1.113.437</b>	<b>-193.277</b>
Bewertung Cashflow Hedges	2.14., 8.2.	0	0	0
Währungsdifferenzen	2.14.	0	0	0
Veränderung Rücklage IAS 16	2.14.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.14., 6.1.	0	0	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ergebnis der Periode		0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2025</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Einziehung von eigenen Anteilen	5.1.	-38.711	-72.962	111.674
Erwerb eigener Anteile	5.1.	0	0	-78.203
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	5.1.	0	-595	0
<b>Stand am 31.12.2025</b>	<b>5.1.</b>	<b>735.518</b>	<b>1.039.880</b>	<b>-159.806</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>1.000.893</b>	<b>17.723</b>	<b>-1.771</b>	<b>2.724.458</b>	<b>98</b>	<b>2.724.556</b>
0	-4.316	0	-4.316	0	-4.316
0	0	-31	-31	0	-31
0	0	-334	-334	0	-334
<b>0</b>	<b>-4.316</b>	<b>-366</b>	<b>-4.681</b>	<b>0</b>	<b>-4.681</b>
-66.279	0	0	-66.279	0	-66.279
<b>-66.279</b>	<b>-4.316</b>	<b>-366</b>	<b>-70.960</b>	<b>0</b>	<b>-70.960</b>
-78.173	0	0	-78.173	0	-78.173
0	0	0	-13.224	0	-13.224
<b>856.441</b>	<b>13.407</b>	<b>-2.137</b>	<b>2.562.101</b>	<b>99</b>	<b>2.562.200</b>
<b>856.441</b>	<b>13.407</b>	<b>-2.137</b>	<b>2.562.101</b>	<b>99</b>	<b>2.562.200</b>
0	-2.629	0	-2.629	0	-2.629
0	0	66	66	0	66
0	0	1.948	1.948	0	1.948
0	0	389	389	0	389
<b>0</b>	<b>-2.629</b>	<b>2.402</b>	<b>-227</b>	<b>0</b>	<b>-227</b>
184.409	0	0	184.409	3	184.412
<b>184.409</b>	<b>-2.629</b>	<b>2.402</b>	<b>184.182</b>	<b>3</b>	<b>184.186</b>
-95.847	0	0	-95.847	0	-95.847
0	0	0	0	0	0
0	0	0	-78.203	0	-78.203
0	0	0	-595	-102	-698
<b>945.003</b>	<b>10.779</b>	<b>265</b>	<b>2.571.638</b>	<b>0</b>	<b>2.571.638</b>



## F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2025

### KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

#### a) Informationen über die Gesellschaft

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bildet mit ihren Tochtergesellschaften ("CA Immo") einen international tätigen Immobilienkonzern. Muttergesellschaft ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ("CA Immo AG") mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1, Österreich. Die CA Immo besitzt, entwickelt und bewirtschaftet insbesondere Büroimmobilien in Österreich, Deutschland sowie in CEE. Die CA Immo AG ist im Prime Market an der Wiener Börse notiert und wird in den Leitindex ATX („Austrian Traded Index“) einbezogen.

#### b) Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der CA Immo AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt und erfüllt dabei auch die zusätzlichen Anforderungen des § 245a Abs. 1 des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB). Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung), zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen, derivative Finanzinstrumente und Rückstellungen aus anteilsbasierten Vergütungsplänen mit Barausgleich, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Nettoposition der Pensionsverpflichtungen wird als Rückstellung des Barwerts der Verpflichtung abzüglich des beizulegenden Zeitwerts des Planvermögens dargestellt.

Der Konzernabschluss ist in tausend Euro ("Tsd. €"), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

#### c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs

Die Erstellung und Darstellung von Abschlüssen erfordert von der Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Wahl der Rechnungslegungsmethoden, der Reihenfolge der Anhangsangaben sowie der Relevanz von Angaben unter Berücksichtigung der Anforderungen der Abschlussadressaten. Die CA Immo stellt die einzelnen Bilanz- und Gewinn- und Verlustrechnungsposten jeweils gemeinsam mit den zugehörigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Annahmen, Schätzungen und Ermessensentscheidungen dar. Diese Gliederung bietet den Abschlussadressaten eine übersichtliche Zusammenfassung von Informationen und dazugehöriger Erklärungen und Erläuterungen.

Folgende Symbole kennzeichnen die unterschiedlichen Inhalte der Kapitel:



Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen



Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Abschluss enthält Finanzinformationen, die unter Berücksichtigung von Wesentlichkeitsüberlegungen erstellt werden. Die Wesentlichkeit in der CA Immo wird aufgrund quantitativer und qualitativer Aspekte festgelegt. Die quantitativen Aspekte werden anhand von Relationen zu Bilanzsumme, Ergebniskennziffern und/oder Cashflow-Hauptposten beurteilt. In Abwägung der effizienten Erstellung des Konzernabschlusses und der transparenten Präsentation relevanter Informationen werden die Angaben im Konzernanhang der CA Immo bei jeder Abschlusserstellung evaluiert. Um die Qualität der Finanzberichterstattung zu erhöhen, werden nur Angaben zu wesentlichen Rechnungslegungsmethoden gemacht.

**d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften**

Der Konzernabschluss umfasst die CA Immo AG als oberste Muttergesellschaft und die in Anhangsangabe 9.8. aufgezählten Gesellschaften.

**Entwicklung Konsolidierungskreis**

	Vollkonsolidiert	Gemeinschaftsunternehmen at equity
<b>Stand 1.1.2025</b>	<b>117</b>	<b>22</b>
Gründungen von Gesellschaften	1	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-8	-1
Übergang Konsolidierung	2	-2
Verkäufe von Gesellschaften	-5	-2
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>107</b>	<b>17</b>
davon ausländische Gesellschaften	97	17



**Zeitpunkt einer Erst- bzw. Entkonsolidierung**

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens werden grundsätzlich ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst. Die CA Immo legt den Tag der Erst- bzw. Entkonsolidierung unter Berücksichtigung von Effizienz- und Wesentlichkeitsüberlegungen fest.



**Konsolidierung**

Das Beherrschungskonzept des IFRS 10 führt dazu, dass es in der CA Immo Gemeinschaftsunternehmen gibt, die trotz einer Beteiligungsquote von mehr als 50%, aufgrund der vertraglichen Regelungen nach IFRS 11 im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.

**e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen**



Die CA Immo bestimmt beim Erwerb von Gesellschaften (rechtlichen Einheiten) zum Erwerbszeitpunkt, ob es sich bei dem Erwerb um einen Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt. Folgende Indikatoren werden bei der Analyse für das Vorliegen eines Geschäftsbetriebes herangezogen:

- die erworbene Einheit umfasst eine größere Anzahl von Immobilien
- die erworbene Einheit hat über das Halten von Immobilien hinausgehende substanzielle Prozesse
- die erworbene Einheit verfügt über eigenes Personal, um die substanziellen Prozesse durchzuführen

Zur Beurteilung, ob es sich um den Erwerb eines Geschäftsbetriebs oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt, hat die CA Immo die Vereinfachungsregelung zur Durchführung eines Konzentrationstests gemäß IFRS 3 nicht in Anspruch genommen.

### Übergangskonsolidierungen

Die CA Immo hat im Geschäftsjahr 2025 folgende Geschäftsanteile erworben und eine Übergangskonsolidierung vorgenommen:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Zweck	Kaufpreis Tsd. €	Stichtag
CPW Immobilien GmbH & CO. KG i.L. , Grünwald (bisher 33,32%)	66,68%	ehemalige Objektgesellschaft	128	28.02.2025
CPW Immobilien Verwaltungs GmbH, Grünwald (bisher 33,34%)	66,66%	Holdinggesellschaft	36	28.02.2025
<b>Summe</b>			<b>164</b>	

In 2025 erwarb die CA Immo die übrigen Anteile an zwei Gemeinschaftsunternehmen. Die Bilanzierung der Anteile erfolgte bis zum Erwerbszeitpunkt, mangels Beherrschung, als Anteile an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode. Ab dem Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile werden die zwei Gesellschaften vollkonsolidiert. Bei dieser Transaktion handelte es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und Schulden und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

Die Anschaffungskosten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden stellten sich in 2025 wie folgt dar:

Tsd. €	Gesamt
Sonstige Aktiva	82
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.885
Rückstellungen	-338
Übrige Verbindlichkeiten	-12
<b>Erworbenes Nettovermögen vor Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen</b>	<b>2.617</b>
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-63
Abgang Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen	-176
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>2.378</b>

Die offenen Kaufpreise für die Erwerbe 2025 wurden zur Gänze bezahlt.

### Common-Control-Transaction

Mit 1.7.2025 erwarb die CA Immo 7% (bisher 93%) an der SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH, München zu einem Kaufpreis inkl. Nebenkosten in Höhe von 698 Tsd. €. Da die Gesellschaft aufgrund der Beherrschung über das Tochterunternehmen bereits bisher vollkonsolidiert wurde und der Anteil des anderen Gesellschafters als nicht beherrschende Anteile im Eigenkapital ausgewiesen war, wird der Erwerb als Common-Control-Transaction im Eigenkapital ausgewiesen. Dieser Erwerb hat keine Auswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

### Gründungen

Für in 2025 neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 25 Tsd. € einbezahlt.

## f) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2025 und 2024 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Jahr	Beteiligung %	Konsolidierungsart vor Anteilsveränderung	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
Visionary Prague, s.r.o., Prag	2025	100	Vollkonsolidiert (IAS 40)	35.845	02.06.2025
Baumkirchen MI GmbH & Co. KG, Grünwald	2025	100	Vollkonsolidiert (IAS 2)	3.726	11.06.2025
Baumkirchen MI Verwaltungs GmbH, Grünwald	2025	100	Vollkonsolidiert (IAS 2)	34	11.06.2025
KILB Kft., Budapest	2025	100	Vollkonsolidiert (IAS 40)	33.370	30.09.2025
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	2025	100	Vollkonsolidiert (IAS 40)	76.636	25.11.2025
<b>Summe verbundene Unternehmen</b>				<b>149.610</b>	
Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Grünwald	2025	50	At-equity	40.614	14.07.2025
Eggarten Projektentwicklung Verwaltung GmbH, Grünwald	2025	50	At-equity	0	14.07.2025
<b>Summe Gemeinschaftunter- nehmen</b>				<b>40.614</b>	
<b>Summe 2025</b>	<b>2025</b>			<b>190.224</b>	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH, Frankfurt	2024	100	Vollkonsolidiert (IAS 40)	0	31.01.2024
<b>Summe 2024</b>	<b>2024</b>			<b>0</b>	

Die offenen Veräußerungspreise für die Verkäufe in 2025 betragen zum 31.12.2025 129 Tsd. € (31.12.2024: 0 Tsd. €).

Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt in 2025 bzw. in 2024 über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt 2025	Gesamt 2024
Immobilienvermögen	201.819	0
Sonstige Aktiva	2.637	1.345
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.014	8.265
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern und latenten Steuern	-10.716	8
Rückstellungen	-1.961	-7.225
Verzinsliche Verbindlichkeiten	-31.005	-1.504
Übrige Verbindlichkeiten	-5.917	-2.031
<b>Verkauftes Nettovermögen vor Forderungen/ Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen</b>	<b>163.872</b>	<b>-1.142</b>
Forderungen der verkauften Gesellschaften gegenüber CA Immo	0	1.142
Verbindlichkeiten der verkauften Gesellschaften gegenüber CA Immo	-25.140	0
<b>Verkauftes Nettovermögen</b>	<b>138.732</b>	<b>0</b>

#### g) Konsolidierungsmethoden

§ In dem Konzernabschluss sind alle Gesellschaften, die unter dem beherrschenden Einfluss der Muttergesellschaft stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Alle konzerninternen Transaktionen zwischen Gesellschaften des Vollkonsolidierungskreises und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Zwischengewinne werden zur Gänze eliminiert. Gewinne und Verluste aus „Upstream“- und „Downstream“- Transaktionen mit Gemeinschaftsunternehmen werden im Verhältnis des jeweiligen Anteils der CA Immo an diesen Gesellschaften eliminiert (außer bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Immobilien).

Handelt es sich bei den erworbenen Gesellschaften (rechtlichen Einheiten) nicht um einen Geschäftsbetrieb, liegt kein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 vor. In diesem Fall werden die erworbenen Vermögenswerte und Schulden mit ihren anteiligen Anschaffungskosten erfasst. Dies erfolgt durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf die zur Beteiligung gehörenden Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden, sowie nicht beherrschender Anteile auf Basis ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt.

Handelt es sich beim Erwerb einer Gesellschaft um den Erwerb eines Geschäftsbetriebes, liegt ein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 vor. Für das Vorliegen eines Geschäftsbetriebes muss zumindest ein Inputfaktor, wie z.B. Belegschaft, geistiges Eigentum oder Rechte, und ein substanzieller Prozess (Transformation der Inputfaktoren) vorliegen, der maßgeblich zur Fähigkeit Output zu generieren beitragen. Die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft erfolgt dann nach der Erwerbsmethode durch Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens mit ihren beizulegenden Zeitwerten, sowie gegebenenfalls eines Firmenwertes und nicht beherrschender Anteile. Der Firmenwert entspricht jenem Betrag, um den der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (i.d.R. der Kaufpreis für den erworbenen Geschäftsbetrieb) und (soweit vorhanden) der für die nicht beherrschenden Anteile angesetzte Betrag den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden einschließlich damit zusammenhängender latenter Steuern übersteigt.

Die nicht beherrschenden Anteile werden bei Zugang mit dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet und in der Folge um diejenigen Veränderungen des Eigenkapitals fortgeschrieben, die den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen sind. Das Gesamtergebnis wird den nicht beherrschenden Anteilen selbst dann zugeordnet, wenn dies dazu führt, dass die nicht beherrschenden Anteile einen Negativsaldo aufweisen. Entsprechend der Qualifikation des Kapitalanteils als Eigen-

oder als Fremdkapital (z. B. nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften) erfolgt der Ausweis der nicht beherrschenden Anteile im Eigenkapital bzw. unter den sonstigen Verbindlichkeiten im Fremdkapital.

#### **Gemeinschaftsunternehmen**

Im Rahmen von Projektentwicklungen gründet die CA Immo mit einem oder mehreren Partnerunternehmen Gemeinschaftsunternehmen, bei denen vertraglich eine gemeinschaftliche Führung begründet wird. Anteile an Gesellschaften unter gemeinschaftlicher Führung werden nach der Equity-Methode (AEJV – at equity Gemeinschaftsunternehmen) in den Konzernabschluss der CA Immo einbezogen.

#### **Equity-Methode**

Nach der Equity-Methode sind die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen im Erwerbszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten inklusive direkt zuordenbarer Nebenkosten in die Konzernbilanz aufzunehmen. Die Folgebewertung erfolgt durch Erhöhung/Verminderung dieses Wertes auf Grund des anteiligen Periodenergebnisses laut Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung (korrigiert um Ergebniseffekte aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem Beteiligungsunternehmen), von Dividendenausschüttungen, Einlagen und sonstigen Änderungen im Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens sowie durch Berücksichtigung von Wertminderungen.

#### **Ausleihungen**

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zugangs dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und Berücksichtigung von allfälligen Wertminderungen gem. IFRS 9. Grundsätzlich bewertet die CA Immo Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen gemeinsam mit dem Eigenkapitalanteil an diesen Gesellschaften, weil die Ausleihungen als Teil der Nettoinvestition betrachtet werden. Sofern das Eigenkapital der nach der Equity-Methode bilanzierten Gesellschaften negativ wird, werden die als Teil der Nettoinvestition betrachteten Ausleihungen im Ausmaß des noch nicht erfassten weiteren Verlusts abgewertet.

Wenn der Buchwert der Anteile auf null reduziert ist und etwaige Ausleihungen an das Unternehmen ebenfalls auf null wertberichtigt wurden, werden zusätzliche Verluste nur in dem Umfang berücksichtigt und als Schuld angesetzt, in dem die CA Immo rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Leistung weiterer Zahlungen an das Unternehmen eingegangen ist.

### **h) Währungsumrechnung**

#### **Geschäftstransaktionen in fremder Währung**

**§** Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in fremder Währung mit dem am Tag der jeweiligen Transaktion gültigen Devisenkurs. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Schulden in die jeweilige funktionale Währung erfolgt mit dem am Stichtag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

#### **Umrechnung von Abschlüssen von Gesellschaften in fremder Währung**

Konzern-Berichtswährung ist der Euro (EUR). Da der Euro in der Regel auch die funktionale Währung der außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion in CEE gelegenen Immobilienobjektgesellschaften ist, erfolgt die Umrechnung der in fremder Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach der Zeitbezugsmethode. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) sowie monetäre Vermögenswerte und Schulden werden dabei mit Stichtagskursen, selbst genutzte Immobilien sowie sonstige nicht monetäre Vermögenswerte mit historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt mit den Durchschnittskursen der Periode. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung sind erfolgswirksam erfasst.

Für die Verwaltungsgesellschaften in CEE ist die funktionale Währung die jeweilige lokale Währung. Die Umrechnung der Bilanzwerte erfolgt mit den zum Stichtag gültigen Umrechnungskursen. Nur das Eigenkapital wird mit historischen

Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zu Durchschnittskursen der Periode. Gewinne und Verluste aus der Anwendung der Stichtagskursmethode werden in der Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis berücksichtigt.

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2025	Durchschnittskurs 2025	Stichtagskurs 31.12.2024	Durchschnittskurs 2024
Polen	PLN	4,2267	4,2372	4,2730	4,3042
Serbien	RSD	117,2820	117,2125	117,0149	117,0744
Tschechien	CZK	24,2450	24,6563	25,1850	25,1558
Ungarn	HUF	385,4000	396,7492	410,0900	397,3333



### Bestimmung der funktionalen Währung

Die CA Immo unterscheidet bei der Bestimmung der funktionalen Währung grundsätzlich zwischen Immobilienobjektgesellschaften und Verwaltungsgesellschaften.

#### Funktionale Währung: Immobilienobjektgesellschaften

In jenen Ländern, in denen die CA Immo als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besitzt, werden die Immobilien bzw. Immobilienobjektgesellschaften aufgrund der in diesen Märkten aktiven internationalen Investoren in der Regel in Euro ge- und verkauft. Darüber hinaus werden die Mietverträge in der CA Immo fast zur Gänze in Euro abgeschlossen, oder, sofern diese nicht in Euro abgeschlossen werden, fast zur Gänze an den Euro Wechselkurs indexiert.

Somit ist der Euro jene Währung, die den größten Einfluss auf den Verkaufspreis der von der CA Immo angebotenen Güter (Immobilienverkauf) und Dienstleistungen (Vermietungsleistung) hat. Dies wird auch in den von den externen Gutachtern erstellten Bewertungsgutachten zum Ausdruck gebracht, in denen die Wertermittlungen jeweils in Euro erfolgen.

Darüber hinaus werden die Finanzierungen der Immobilien in Euro abgeschlossen. Der Preis für den wesentlichsten Kostenfaktor einer Immobiliengesellschaft wird somit ebenfalls durch den Euro determiniert.

In Abwägung der beschriebenen Faktoren wurde die funktionale Währung in der CA Immo für außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion gelegene, in den Konzernabschluss einbezogene Immobiliengesellschaften mit dem Euro festgelegt.

#### Funktionale Währung: Verwaltungsgesellschaften

Bei den Verwaltungsgesellschaften in CEE erfolgt die Fakturierung der erbrachten Leistungen (Management Leistungen an die Objektgesellschaften) jeweils in lokaler Währung. Die Preisfestsetzung erfolgt somit in der jeweiligen Landeswährung, welche somit auch den größten Einfluss auf die Verkaufspreise der erbrachten Dienstleistungen hat. Darüber hinaus wird in diesen Gesellschaften auch Personal beschäftigt, das grundsätzlich in der jeweiligen lokalen Landeswährung bezahlt wird. Der Preis für die wesentlichsten Kostenfaktoren wird somit auf Basis der jeweiligen Landeswährung bestimmt. Die Generierung des Cashflows erfolgt weitgehend unabhängig von der CA Immo AG.

In Abwägung der beschriebenen Faktoren wurde in der CA Immo für außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion gelegene, in den Konzernabschluss einbezogene Verwaltungsgesellschaften die jeweilige lokale Währung als funktionale Währung festgelegt.

#### i) Makroökonomisches Umfeld

Die weltwirtschaftliche Entwicklung war im Berichtsjahr von einer schrittweisen Normalisierung des Preis- und Zinsumfelds geprägt, wenngleich geopolitische Risiken und handelspolitische Unsicherheiten die Rahmenbedingungen

weiterhin belasteten. Der andauernde Krieg in der Ukraine, Spannungen im Nahen Osten sowie protektionistische Tendenzen – insbesondere in Form von US-Zöllen auf europäische Waren – wirkten dämpfend auf das Investitionsklima und die konjunkturelle Dynamik im Euroraum.

Vor diesem Hintergrund schloss der Euroraum das Jahr 2025 mit einer Inflationsrate von 1,9% ab – erstmals seit dem Inflationsschock der Vorjahre wieder unterhalb des EZB-Zielwerts von 2,0%. Im Jahresdurchschnitt lag die Teuerung bei 2,1%, womit der Disinflationsprozess der vergangenen Jahre seinen vorläufigen Abschluss fand.

Die EZB vollzog im Berichtsjahr die entscheidenden Schritte ihrer geldpolitischen Normalisierung: In vier Zinssenkungen im ersten Halbjahr 2025 wurde der Einlagensatz auf 2,00%, der Hauptrefinanzierungssatz auf 2,15% und der Spitzenrefinanzierungssatz auf 2,40% gesenkt. Damit halbierte die EZB ihren Einlagensatz seit Beginn des Zinssenkungszyklus im Jahr 2024 in insgesamt acht Schritten von 4,00% auf 2,00%. Die verbleibende Zinspause im zweiten Halbjahr reflektiert die Einschätzung des EZB-Rates, dass sich die Inflation mittelfristig stabil um den Zielwert einpendeln dürfte – bei gleichzeitig fortbestehender Unsicherheit über den weiteren Konjunkturverlauf.

Für den Immobiliensektor blieben die Rahmenbedingungen trotz der geldpolitischen Lockerung herausfordernd. Die Nachwirkungen der vorangegangenen Zinserhöhungen wirkten über das gesamte Berichtsjahr nach: Finanzierungskosten blieben im historischen Vergleich erhöht, die Transaktionsaktivität verhalten und die Risikobereitschaft der Investoren selektiv. Gleichwohl setzte sich die im Jahr 2024 einsetzende Stabilisierung der Immobilienbewertungen fort; in einzelnen Marktsegmenten und Toplagen war im Jahresverlauf eine erste leichte Erholung erkennbar.

Am Kapitalmarkt verbesserten sich die Bedingungen für bonitätsstarke Emittenten spürbar. Investment-Grade-Anleihen konnten zunehmend zu wettbewerbsfähigen Konditionen platziert werden, während Emittenten mit schwächerem Rating weiterhin mit eingeschränktem Marktzugang und höheren Risikoaufschlägen konfrontiert waren. Die Spreizung der Refinanzierungsbedingungen nach Bonität blieb damit ein prägendes Merkmal des Jahres 2025.

Das Berichtsjahr markiert eine Übergangsphase, in der sich das Zinsniveau von seinem Hochpunkt deutlich entfernt hat und die Inflation weitgehend auf das EZB-Zielniveau zurückgekehrt ist. Ein Marktumfeld, das Immobilieninvestitionen in breiter Front wieder begünstigt, hat sich jedoch noch nicht vollständig herausgebildet. Erhöhte Finanzierungskosten im Vergleich zur Niedrigzinsphase, geopolitische Unsicherheiten sowie eine selektive Investorennachfrage prägten weiterhin die Bewertungsbedingungen im Immobiliensektor und wirkten sich auf die der Bewertung des Immobilienvermögens zugrunde liegenden Annahmen und Marktparameter aus.

#### **Auswirkungen auf das Geschäftsmodell**

Der Wert von Immobilien wird neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere durch die Entwicklung der Mietmärkte sowie durch die am Markt geforderten Anfangsrenditen bestimmt. Der in den Vorjahren erfolgte Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus führte zu einer Ausweitung der Immobilienrenditen und in der Folge zu einem Rückgang der Marktwerte. Darüber hinaus beeinflusste das veränderte makroökonomische Umfeld weiterhin die Liquidität der Transaktionsmärkte sowie die Marktbewertung des Unternehmens.

Entwicklungsprojekte sind grundsätzlich mit inhärenten Risiken wie Kostenüberschreitungen und zeitlichen Verzögerungen verbunden. Trotz eingeplanter Projektreserven kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein anhaltend hohes Kostenniveau, insbesondere im Bau- und Ausbaubereich, Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg mit sich bringt.

Infolge der geldpolitischen Straffung der vergangenen Jahre verblieben die Leitzinsen trotz mehrerer Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank auf einem im langfristigen Vergleich erhöhten Niveau, nachdem die EZB die Leitzinsen ab Juli 2022 – erstmals seit elf Jahren – als Reaktion auf den starken Inflationsanstieg deutlich angehoben hatte. In Verbindung mit gestiegenen Risikoaufschlägen führte dies weiterhin zu erhöhten Finanzierungskosten für Immobilienunternehmen. Auch die CA Immo war hiervon betroffen, wenngleich sich die Bedingungen an den Kapitalmärkten im Berichtsjahr weiterhin stabilisierten. Der Markt für unbesicherte Kapitalmarktfinanzierungen zeigte in 2025 eine zunehmende Belebung.

### Financial Covenants

Die Finanzierungsstrategie der CA Immo basiert auf einem ausgewogenen Mix von besicherten und unbesicherten Finanzierungsinstrumenten mit dem Ziel, die Finanzierungskosten sowie das Zinsänderungsrisiko zu minimieren sowie die durchschnittliche Laufzeit und Flexibilität zu maximieren.

Die Bankfinanzierungen, Anleihen und Schuldscheine in der CA Immo unterliegen sogenannten Financial Covenants, die teilweise bei Verletzung zur vorzeitigen Kündigung bzw. Teilfälligestellung durch den Gläubiger berechtigen und teilweise lediglich Beschränkungen hinsichtlich weiterer Fremdkapitalaufnahmen auferlegen. Bei den Financial Covenants handelt es sich bei Bestandsimmobilien im Wesentlichen um Kennzahlen wie den Verschuldungsgrad (Loan-to-Value-Ratios („LTV“)), d. h., das Verhältnis zwischen Darlehensbetrag und dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie, die Zinsdeckung (Interest Service Coverage Ratio („ISCR“)), d. h., das Verhältnis zwischen Mieteinnahmen und Zinsaufwendungen und die Schuldendienstdeckung (Debt Service Coverage Ratio („DSCR“)), d. h., das Verhältnis zwischen Mieteinnahmen und Schuldendienst einer Periode bzw. die Schuldenrendite (Debt Yield („DY“)), d. h., das Verhältnis zwischen Nettomieteinnahmen zur Kreditsumme. Für Entwicklungsimmobilien sind die relevanten Kennzahlen „Loan to Cost“ („LTC“), d. h., das Verhältnis zwischen dem Fremdkapitalbetrag und den gesamten Projektkosten, und eine entwicklungsspezifische Zinsdeckungsquote (die das Verhältnis zwischen den geplanten zukünftigen Mieteinnahmen und den Zinsaufwendungen darstellt). Bei den Anleihen handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad (netto Verschuldung / Summe Vermögen), besicherte Verschuldungsquote (besicherte netto Verschuldung / Summe Vermögen) und Zinsdeckung (EBITDA / Zinsergebnis) bereinigt um das Verkaufsergebnis und Einmaleffekten. Zusätzlich unterliegen die Anleihen sogenannten „Change of Control“ Regelungen.

Zusätzlich gibt es bei einer revolvingierenden Kreditfazilität der Gruppe zwei weitere Auflagen: die besicherte Bonitätsquote (Verhältnis der gesamten besicherten Verschuldung zum Wert der Immobilien) und das Verhältnis von unbelasteten Vermögenswerten zu unbesicherter Nettoverschuldung.

Aufgrund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu Verletzungen vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants, wie zum Beispiel DSCR, DY, LTV, LTC) kommt. Covenant Verletzungen bei besicherten Objekten sind aufgrund weiterer Marktwertkorrekturen, ungeplanten Leerständen und Mietausfällen durchaus möglich. Das vierteljährliche, interne Covenant Testing auf Einzelobjektbasis ist die Grundlage eines proaktiven Handelns gegenüber den Finanzierungspartnern. Die Verletzung der Bond Covenants erscheint aus heutiger Sicht unwahrscheinlich. Zum Stichtag 31.12.2025 wurden keine Financial Covenants der CA Immo verletzt.

### j) Klimabezogene Sachverhalte

Das Management und die Entwicklung möglichst energieeffizienter und klimafreundlicher Gebäude ist ein wichtiger strategischer Faktor für die Sicherung der Marktfähigkeit des Portfolios und damit der Wettbewerbsfähigkeit der CA Immo. Um potenzielle Risiken und Auswirkungen zukünftiger Klimaentwicklungen zu identifizieren und für das Geschäftsmodell der CA Immo wesentliche Maßnahmen in Bezug auf Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel sowie allenfalls erforderliche Investitionen abzuleiten, hat CA Immo umfassende Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalysen durchgeführt.

Auf Basis dieser Analysen definiert CA Immo Klimaziele und entsprechende Maßnahmen, deren Auswirkungen und Fortschritte bei der Zielerreichung kontinuierlich evaluiert werden. Wesentliche Hebel zur Erreichung einer Emissionsreduktion sind vor allem: Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen, Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude, Ausstieg aus fossilen Brennstoffen (Gas- und Ölheizungen) und die Reduktion der verbauten Emissionen. Die aktuellen Entwicklungen und definierten Maßnahmen in Bezug auf Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel werden im Hinblick auf ihre bilanziellen Auswirkungen laufend evaluiert und in den finanziellen Mittelfristplanungen der Geschäftsbereiche der CA Immo entsprechend abgebildet.

### Immobilienbewertung

Die mit den Immobilien verbundenen Nachhaltigkeitskennzahlen werden, wie auch andere Immobilienmerkmale, dem externen Bewerter jährlich zur Verfügung gestellt und in den angewandten Bewertungsannahmen berücksichtigt. Zum Bewertungsstichtag lagen keine hinreichenden Marktdaten vor, welche einen expliziten quantifizierbaren Ansatz zur

Einpreisung von Klimarisiken in die Immobilienwerte zulassen würden. Daher wurden ESG-bezogene Eigenschaften der Immobilie lediglich implizit in den Bewertungsansätzen einbezogen, basierend auf der Wahrnehmung des Miet- und Investmentmarktes. Wertmindernde klimabezogene Indikatoren wurden zum Stichtag 31.12.2025 nicht identifiziert.

Die Analyse klimabezogener Übergangsrisiken birgt eine Reihe unbekannter Variablen, vor allem in Bezug auf die Dynamik politischer Einflussnahme (aktuelle Aufhebung, Aufweichung bzw. Verschiebung diverser im Zuge des Green Deal beschlossener Klimaschutzregulierungen auf nationaler und EU-Ebene) und der Marktanforderungen (Mieter, Kreditgeber, Investoren).

**k) Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden und Ausweiskorrektur**

**a) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat**

Im Geschäftsjahr 2025 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden.

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
Änderungen an IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	1.1.2025 <sup>1)</sup>

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

Aus der erstmaligen Anwendung dieses Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen für die CA Immo.

**b) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen**

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	1.1.2026 <sup>2)</sup>
Jährliche Verbesserungen an den IFRS	Diverse kleinere Klarstellungen zu IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7	1.1.2026 <sup>2)</sup>
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	1.1.2027 <sup>3)</sup>
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	1.1.2027 <sup>2)</sup>

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

<sup>2)</sup> Zum Bilanzstichtag noch nicht von der EU übernommen. Das Datum des Inkrafttretens lt. EU-Verordnung kann von jenem lt. IASB abweichen.

<sup>3)</sup> Am 13.2.2026 von der EU bestätigt.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden von der CA Immo nicht frühzeitig angewendet.

Zielsetzung des IFRS 18 ist die Festlegung der Darstellung (insbesondere der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung) und der Offenlegung von Informationen in Abschlüssen, um sicherzustellen, dass diese relevante Informationen liefern und die Vermögenswerte und Schulden, das Eigenkapital, die Erträge und Aufwendungen eines Unternehmens getreu dargestellt werden. Der IFRS 18 gliedert die Gewinn- und Verlustrechnung in fünf Kategorien:

1. Betrieb
2. Investition
3. Finanzierung
4. Ertragsteuern und
5. aufgegebene Geschäftsbereiche

Gemäß IFRS 18 muss ein Unternehmen zur Einordnung der Erträge und Aufwendungen in die Betriebs-, Investitions- oder Finanzierungskategorie beurteilen, ob eine spezifische Hauptgeschäftstätigkeit vorliegt. Dies ist aufgrund von „Investieren in Vermögenswerte“ für die CA Immo der Fall und somit sind einige Erträge und Aufwendungen der Betriebskategorie zuzuordnen, die ansonsten der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen wären.

Zusätzlich regelt der IFRS 18, dass auch Leistungskennzahlen, sogenannte „Management-defined Performance Measures“ (MPMs), in den Anhang aufgenommen werden müssen. Die Angabe von MPMs soll die Abschlussadressaten in die Lage versetzen, die Ertragskraft aus Sicht der Unternehmensleitung zu verstehen. Der Vorstand definiert derzeit für die CA Immo folgende Leistungskennzahlen zur Steuerung des Unternehmens:

- Return on equity, vor Steuern (RoE)
- FFO I (Funds From Operations exkl. Verkäufe und vor Steuern)
- IFRS NAV je Aktie
- Total Shareholder Return (TSR)

Da es sich dabei um keine Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung handelt, wird die CA Immo AG voraussichtlich keine berichtspflichtigen MPMs gemäß IFRS 18 haben.

Die CA Immo erwartet, dass die erstmalige Anwendung des IFRS 18 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung sowie auf die zusätzlichen vom Management definierten Leistungskennzahlen haben wird.

Die CA Immo erwartet aus der erstmaligen Anwendung der anderen Standards keine wesentlichen Auswirkungen.

#### c) Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden und Fehlerkorrekturen, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben

##### Fehlerkorrektur Darstellung Segmentberichterstattung und Details zu Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen

Die CA Immo hat zum 31.12.2024 irrtümlich die Angabe zum Zeitbezug gemäß IFRS 15 in einem Gemeinschaftsunternehmen in der Segmentberichterstattung und im Detail zu den Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen nicht korrekt dargestellt. Der Verkauf von Wohnungen nach der Fertigstellung des Gebäudes wurde dabei als zeitraumbezogene Erlöse statt zeitpunktbezogener Erlöse im Gemeinschaftsunternehmen veröffentlicht. Aus diesem Grund wird der Ausweis in der Segmentberichterstattung und im Detail der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen gemäß IAS 8.42 korrigiert. Es ergeben sich keine Änderungen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz der CA Immo. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Segmentberichterstattung bzw. die Anhangsangabe zu den Gemeinschaftsunternehmen dargestellt.

Tsd. €	Deutschland Sonstige Immobilien (wie berichtet)	Deutschland Fehlerkorrektur	Deutschland Sonstige Immobilien (angepasst)	Summe Segmente (wie berichtet)	Fehler- korrektur	Summe Segmente (angepasst)
<b>2024</b>						
<b>Zeitpunkt der Umsatzrealisierung</b>						
Erlöse aus Immobilienhandel	60.842	8.330	69.172	60.842	8.330	69.172
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung</b>	<b>60.842</b>	<b>8.330</b>	<b>69.172</b>	<b>60.842</b>	<b>8.330</b>	<b>69.172</b>
Erlöse aus Immobilienhandel	10.353	-8.330	2.023	10.353	-8.330	2.023
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung</b>	<b>10.353</b>	<b>-8.330</b>	<b>2.023</b>	<b>10.353</b>	<b>-8.330</b>	<b>2.023</b>
<b>Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15</b>	<b>71.195</b>	<b>0</b>	<b>71.195</b>	<b>71.195</b>	<b>0</b>	<b>71.195</b>

Tsd. €	Hafeninsel (wie berichtet)	Fehlerkorrektur	Hafeninsel (angepasst)
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	0	8.330	8.330
Erlöse aus Immobilienhandel - zeitraumbezogene Realisierung	10.353	-8.330	2.023
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>3.412</b>	<b>0</b>	<b>3.412</b>

### Segment CEE Kernregionen

Die Segmentberichterstattung wurde dahingehend angepasst, dass Polen und Tschechien nicht länger gemeinsam im Segment CEE Kernregionen berichtet werden, sondern separat als eigenständige Segmente ausgewiesen werden. Die Umgliederung betrifft sowohl die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als auch die Konzernbilanz in der Segmentberichterstattung. Die Vergleichszahlen des Jahres 2024 wurden entsprechend angepasst.

Tsd. €	CEE Kernregionen Bestand (wie berichtet)	Änderung	Polen Bestand (angepasst)	Tschechien Bestand (angepasst)
<b>2024</b>				
Mieterlöse	58.843	0	32.395	26.448
Weiterverrechnete Betriebskosten	21.032	0	10.395	10.637
Betriebskostenaufwand	-23.659	0	-11.916	-11.743
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-7.036	0	-5.216	-1.820
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>49.179</b>	<b>0</b>	<b>25.658</b>	<b>23.522</b>
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	1.998	0	1.998	0
Erlöse aus Dienstleistungen	247	0	0	247
Indirekte Aufwendungen	-8.184	0	-4.357	-3.827
Sonstige betriebliche Erträge	7	0	0	7
<b>EBITDA</b>	<b>43.247</b>	<b>0</b>	<b>23.299</b>	<b>19.948</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-203	0	-1	-202
Neubewertungsgewinn	6.733	0	143	6.591
Neubewertungsverlust	-36.951	0	-29.416	-7.535
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>12.826</b>	<b>0</b>	<b>-5.976</b>	<b>18.801</b>
<b>Zeitpunkt der Umsatzrealisierung</b>				
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	23.900	0	23.900	0
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung</b>	<b>23.900</b>	<b>0</b>	<b>23.900</b>	<b>0</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	21.032	0	10.395	10.637
Erlöse aus Dienstleistungen	247	0	0	247
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung</b>	<b>21.278</b>	<b>0</b>	<b>10.395</b>	<b>10.883</b>
<b>Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15</b>	<b>45.178</b>	<b>0</b>	<b>34.295</b>	<b>10.883</b>
<b>31.12.2024</b>				
Immobilienvermögen	960.910	0	492.220	468.690
Sonstiges Vermögen	106.074	0	61.278	44.795
Aktive latente Steuern	3.135	0	3.054	81
<b>Segmentvermögen</b>	<b>1.070.118</b>	<b>0</b>	<b>556.553</b>	<b>513.566</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	376.763	0	216.734	160.029
Sonstige Schulden	29.185	0	16.452	12.734
Passive latente Steuern und Ertragsteuerverbindlichkeiten	31.999	0	5.060	26.940
<b>Schulden</b>	<b>437.948</b>	<b>0</b>	<b>238.246</b>	<b>199.703</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>632.170</b>	<b>0</b>	<b>318.307</b>	<b>313.863</b>
Investitionen	17.712	0	11.297	6.414

KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS

2.1. Operative Segmente

Tsd. €			Deutschland	Österreich
2025	Bestand	Sonstige Immobilien	Summe	Bestand
Mieterlöse	132.907	727	133.634	18.630
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	496	22	518	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	24.127	7	24.134	5.264
Betriebskostenaufwand	-24.948	-197	-25.146	-6.401
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-10.006	-341	-10.347	-2.121
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>122.576</b>	<b>218</b>	<b>122.794</b>	<b>15.372</b>
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-2.820	-2.820	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	12.109	12.109	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	8.167	3.431	11.598	-1.359
Erlöse aus Dienstleistungen	1.551	3.678	5.229	0
Indirekte Aufwendungen	-13.534	-6.807	-20.342	-517
<i>davon Personalaufwand</i>	<i>-8.151</i>	<i>-7.604<sup>3)</sup></i>	<i>-15.755</i>	<i>0</i>
Sonstige betriebliche Erträge	174	566	741	49
<b>EBITDA</b>	<b>118.934</b>	<b>10.375</b>	<b>129.309</b>	<b>13.545</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-156	-2.384	-2.540	-4
Neubewertungsgewinn	29.012	29.733	58.745	0
Neubewertungsverlust	-26.578	-16.701	-43.279	-1.564
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>121.212</b>	<b>21.023</b>	<b>142.234</b>	<b>11.977</b>
<b>Zeitpunkt der Umsatzrealisierung</b>				
Erlöse aus Immobilienhandel	0	63.173	63.173	0
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	145.328	4.821	150.149	19.656
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung</b>	<b>145.328</b>	<b>67.994</b>	<b>213.321</b>	<b>19.656</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	24.127	7	24.134	5.264
Erlöse aus Dienstleistungen	1.551	3.678	5.229	0
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung</b>	<b>25.678</b>	<b>3.685</b>	<b>29.363</b>	<b>5.264</b>
<b>Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15</b>	<b>171.006</b>	<b>71.679</b>	<b>242.684</b>	<b>24.920</b>
<b>31.12.2025</b>				
Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	2.767.870	654.017	3.421.887	234.700
Sonstiges Vermögen	414.686	610.183	1.024.869	8.601
Aktive latente Steuern	849	25	874	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.183.405</b>	<b>1.264.225</b>	<b>4.447.630</b>	<b>243.301</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.335.456	340.593	1.676.049	57.951
Sonstige Schulden	38.834	122.293	161.128	3.293
Passive latente Steuern und Ertragsteuerverbindlichkeiten	374.907	91.457	466.364	14.553
<b>Schulden</b>	<b>1.749.197</b>	<b>554.344</b>	<b>2.303.541</b>	<b>75.797</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.434.207</b>	<b>709.881</b>	<b>2.144.089</b>	<b>167.504</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	12.683	136.526	149.210	1.384

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

<sup>2)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 906 Tsd. € (31.12.2024: 2.503 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

<sup>3)</sup> Vom Personalaufwand 2025 im Segment Deutschland sonstige Immobilien wurden 2.959 Tsd. € (2024: 2.830 Tsd. €) als Eigenleistungen im Segment Deutschland sonstige Immobilien aktiviert und als Minderung im indirekten Aufwand berücksichtigt. Darüber hinaus wurden 992 Tsd. € des Personalaufwandes (2024: 1.490 Tsd. €) als Dienstleistung an das Segment Deutschland Bestand verrechnet und dort als Anschaffungskosten des Immobilienvermögens aktiviert.

Polen Bestand	Tschechien Bestand	CEE sonstige Bestand	Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsolidierung	Summe
32.073	23.122	23.712	231.172	0	-301	230.871
0	0	0	518	0	-518	0
10.368	8.467	10.247	58.481	0	0	58.481
-11.165	-9.623	-12.180	-64.515	0	-156	-64.671
-5.148	-1.641	-4.990	-24.247	0	-269	-24.516
<b>26.128</b>	<b>20.326</b>	<b>16.789</b>	<b>201.409</b>	<b>0</b>	<b>-1.245</b>	<b>200.164</b>
0	0	0	-2.820	0	395	-2.424
0	0	0	12.109	0	-2.487	9.622
353	-8.864	-3.550	-1.821	0	1.682	-139
0	292	0	5.521	7.320	-11.882	958
-3.902	-3.792	-3.307	-31.860	-21.689	12.692	-40.856
-1.237	-1.617	-1.536	-20.145	-14.171	1.329	-32.988
51	5	133	977	147	-571	553
<b>22.629</b>	<b>7.967</b>	<b>10.065</b>	<b>183.515</b>	<b>-14.222</b>	<b>-1.416</b>	<b>167.877</b>
-5	-329	-29	-2.906	-481	22	-3.366
7.931	7.150	407	74.233	0	0	74.233
-10.201	-1.545	-8.397	-64.986	0	0	-64.986
0	0	0	0	0	-2.155	-2.155
<b>20.355</b>	<b>13.243</b>	<b>2.046</b>	<b>189.855</b>	<b>-14.704</b>	<b>-3.549</b>	<b>171.603</b>
0	0	0	63.173	0	-52.810	10.363
21.000	112.481	103.870	407.156	0	0	407.156
<b>21.000</b>	<b>112.481</b>	<b>103.870</b>	<b>470.329</b>	<b>0</b>	<b>-52.810</b>	<b>417.518</b>
10.368	8.467	10.247	58.481	0	0	58.481
0	292	0	5.521	7.320	-11.882	958
<b>10.368</b>	<b>8.759</b>	<b>10.247</b>	<b>64.001</b>	<b>7.320</b>	<b>-11.882</b>	<b>59.439</b>
<b>31.368</b>	<b>121.240</b>	<b>114.117</b>	<b>534.330</b>	<b>7.320</b>	<b>-64.692</b>	<b>476.957</b>
475.113	309.690	244.698	4.686.088	174	-10.812	4.675.450
50.761	122.899	68.822	1.275.952	588.530	-1.079.444	785.038
74	84	184	1.216	10.023	-10.052	1.186
<b>525.948</b>	<b>432.673</b>	<b>313.704</b>	<b>5.963.255</b>	<b>598.726</b>	<b>-1.100.308</b>	<b>5.461.674</b>
196.305	106.051	104.817	2.141.173	1.059.574	-940.862	2.259.884
14.803	23.791	13.086	216.101	14.811	-84.625	146.287
7.489	17.037	3.350	508.793	0	-24.928	483.864
<b>218.597</b>	<b>146.879</b>	<b>121.253</b>	<b>2.866.066</b>	<b>1.074.385</b>	<b>-1.050.415</b>	<b>2.890.035</b>
<b>307.351</b>	<b>285.794</b>	<b>192.451</b>	<b>3.097.189</b>	<b>-475.658</b>	<b>-49.893</b>	<b>2.571.638</b>
12.298	17.375	3.284	183.550	245	-911	182.885

Tsd. €			Deutschland	Österreich
2024	Bestand	Sonstige Immobilien angepasst	Summe angepasst	Bestand
Mieterlöse	132.084	2.077	134.161	20.043
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	474	27	501	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.486	34	20.520	5.163
Betriebskostenaufwand	-23.631	-289	-23.920	-6.214
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-10.005	-280	-10.285	-2.592
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>119.409</b>	<b>1.567</b>	<b>120.977</b>	<b>16.399</b>
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-2.892	-2.892	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	47.331	47.331	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	403	4.637	5.040	-3.268
Erlöse aus Dienstleistungen	1.438	6.786	8.224	0
Indirekte Aufwendungen	-12.978	-11.554	-24.532	-628
<i>davon Personalaufwand</i>	<i>-7.073</i>	<i>-9.447<sup>3)</sup></i>	<i>-16.520</i>	<i>0</i>
Sonstige betriebliche Erträge	291	1.832	2.123	1.557
<b>EBITDA</b>	<b>108.563</b>	<b>47.708</b>	<b>156.271</b>	<b>14.061</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-145	7.453	7.308	-3
Neubewertungsgewinn	19.138	3.429	22.568	1.583
Neubewertungsverlust	-86.575	-23.877	-110.452	-12.944
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>40.981</b>	<b>34.713</b>	<b>75.694</b>	<b>2.697</b>
<b>Zeitpunkt der Umsatzrealisierung</b>				
Erlöse aus Immobilienhandel	0	69.172	69.172	0
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	338	18.707	19.045	80.996
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung</b>	<b>338</b>	<b>87.878</b>	<b>88.216</b>	<b>80.996</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.486	34	20.520	5.163
Erlöse aus Immobilienhandel	0	2.023	2.023	0
Erlöse aus Dienstleistungen	1.438	6.786	8.224	0
<b>Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung</b>	<b>21.924</b>	<b>8.843</b>	<b>30.767</b>	<b>5.163</b>
<b>Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15</b>	<b>22.263</b>	<b>96.721</b>	<b>118.983</b>	<b>86.159</b>
<b>31.12.2024</b>				
Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	2.923.529	576.394	3.499.923	255.639
Sonstiges Vermögen	550.103	734.564	1.284.668	29.572
Aktive latente Steuern	1.129	3	1.132	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.474.762</b>	<b>1.310.961</b>	<b>4.785.722</b>	<b>285.211</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.484.828	453.662	1.938.490	59.195
Sonstige Schulden	40.686	145.690	186.376	4.234
Passive latente Steuern und Ertragsteuerverbindlichkeiten	480.088	75.207	555.295	15.823
<b>Schulden</b>	<b>2.005.603</b>	<b>674.559</b>	<b>2.680.161</b>	<b>79.252</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.469.159</b>	<b>636.402</b>	<b>2.105.561</b>	<b>205.959</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	22.539	85.684	108.222	3.856

Polen Bestand angepasst	Tschechien Bestand angepasst	CEE sonstige Bestand	Summe Segmente angepasst	Holding	Überleitung Konsolidierung angepasst	Summe
32.395	26.448	27.244	240.290	0	-1.342	238.948
0	0	0	501	0	-501	0
10.395	10.637	11.739	58.453	0	-19	58.434
-11.916	-11.743	-15.035	-68.828	0	230	-68.598
-5.216	-1.820	-6.241	-26.154	0	-421	-26.575
<b>25.658</b>	<b>23.522</b>	<b>17.707</b>	<b>204.262</b>	<b>0</b>	<b>-2.053</b>	<b>202.209</b>
0	0	0	-2.892	0	254	-2.638
0	0	0	47.331	0	-35.851	11.481
1.998	0	0	3.770	0	533	4.304
0	247	0	8.471	7.681	-14.303	1.850
-4.357	-3.827	-3.987	-37.331	-24.850	17.785	-44.396
-1.470	-1.497	-1.570	-21.058	-14.787	1.806	-34.038
0	7	53	3.739	301	-2.009	2.032
<b>23.299</b>	<b>19.948</b>	<b>13.773</b>	<b>227.351</b>	<b>-16.868</b>	<b>-35.643</b>	<b>174.841</b>
-1	-202	-27	7.074	-498	-9.564	-2.988
143	6.591	0	30.884	0	0	30.884
-29.416	-7.535	-70.167	-230.514	0	0	-230.514
0	0	0	0	0	18.237	18.237
<b>-5.976</b>	<b>18.801</b>	<b>-56.421</b>	<b>34.795</b>	<b>-17.366</b>	<b>-26.970</b>	<b>-9.540</b>

0	0	0	69.172	0	-43.207	25.965
23.900	0	0	123.941	0	0	123.941
<b>23.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>193.113</b>	<b>0</b>	<b>-43.207</b>	<b>149.905</b>
10.395	10.637	11.739	58.453	0	-19	58.434
0	0	0	2.023	0	-2.023	0
0	247	0	8.471	7.681	-14.303	1.850
<b>10.395</b>	<b>10.883</b>	<b>11.739</b>	<b>68.947</b>	<b>7.681</b>	<b>-16.345</b>	<b>60.284</b>
<b>34.295</b>	<b>10.883</b>	<b>11.739</b>	<b>262.059</b>	<b>7.681</b>	<b>-59.552</b>	<b>210.189</b>

492.220	468.690	361.848	5.078.320	313	-113.875	4.964.758
61.278	44.795	36.778	1.457.092	822.072	-1.220.160	1.059.003
3.054	81	569	4.835	11.000	-11.000	4.835
<b>556.553</b>	<b>513.566</b>	<b>399.195</b>	<b>6.540.247</b>	<b>833.385</b>	<b>-1.345.035</b>	<b>6.028.597</b>
216.734	160.029	146.568	2.521.016	1.338.951	-1.139.208	2.720.758
16.452	12.734	16.340	236.137	16.462	-94.653	157.946
5.060	26.940	6.465	609.582	0	-21.890	587.692
<b>238.246</b>	<b>199.703</b>	<b>169.373</b>	<b>3.366.735</b>	<b>1.355.413</b>	<b>-1.255.751</b>	<b>3.466.397</b>
<b>318.307</b>	<b>313.863</b>	<b>229.821</b>	<b>3.173.511</b>	<b>-522.028</b>	<b>-89.284</b>	<b>2.562.200</b>
11.297	6.414	11.728	141.518	398	-1.758	140.158

### Segmentinformation

Die Geschäftssegmente erzielen Umsatz- und sonstige Erlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, aus dem Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen sowie aus Dienstleistungen. Die Umsatz- und sonstigen Erlöse werden jenem Land und Segment zugerechnet, in dem die Immobilie oder die Dienstleistungsgesellschaft gelegen ist.

Geschäftsbeziehungen innerhalb eines Geschäftssegmentes werden innerhalb des Geschäftssegmentes konsolidiert. Geschäftsbeziehungen zu anderen Geschäftssegmenten werden dargestellt und die Überleitung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz in der Konsolidierungsspalte ausgewiesen. Die Marktüblichkeit der Transaktionen zwischen den Geschäftssegmenten wird laufend dokumentiert und überwacht.

Die Rechnungslegungsmethoden der berichtspflichtigen Geschäftssegmente entsprechen den in den jeweiligen Posten (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung) beschriebenen Methoden. Die Segmentberichterstattung beinhaltet keinen Ansatz von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16, die zwischen Gesellschaften der CA Immo bestehen. Diese Intercompany-Verträge werden laufend als Ertrag/Aufwand in der Segmentberichterstattung erfasst und in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ eliminiert.

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Managementhonorare für Serviceleistungen (Immobilienmanagement, Finanzierungsverhandlungen, An- und Verkauf von Immobilien und sonstige Leistungen) werden im leistenden Geschäftssegment bzw. Holding auf Basis der tatsächlichen Honorare als Erlöse aus Dienstleistungen erfasst und die in Rechnung gestellten Leistungen in den anderen Geschäftssegmenten als Aufwendungen gezeigt.
- Managementgesellschaften sind nach ihrer Haupttätigkeit den Segmenten zugeordnet.
- Das Segment CEE sonstige umfasst die Länder Ungarn und Serbien.



Die Identifizierung der Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen, die regelmäßig vom Gesamtvorstand des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Die einzelnen Liegenschaften werden auf Grundlage von geographischen Ländern und auf Grundlage des Entwicklungsstands der Immobilien nach Bestand und sonstige Immobilien zu berichtenden Geschäftssegmenten zusammengefasst. Damit erfolgt eine Zusammenfassung aufgrund von Beurteilungen der Marktdynamik bzw. des Risikoprofils, die im Wesentlichen die wirtschaftlichen Merkmale prägen. Da die von IFRS 8 vorgeschriebene Vergleichbarkeit von „Produkten“ und „Produktionsprozessen“ zur Zusammenfassung zu einem Segment nach Einschätzung der CA Immo nicht gegeben sind, werden diese separat in den Segmenten Bestand und sonstige Immobilien berichtet.



Die Zuordnung zu den berichteten Segmenten erfolgt nach Lage und Kategorien der Liegenschaften bzw. Haupttätigkeiten der Management-/Holdinggesellschaften. Jene Posten, die keiner Immobilie oder Segment-Managementstruktur direkt zugerechnet werden können, werden in der Spalte Holding dargestellt. Die Darstellung entspricht dem internen Berichtswesen der CA Immo. Die Unterteilung stellt sich wie folgt dar:

- Bestand: vermietete Bestandsimmobilien inkl. zugehöriger Nutzungsrechte, selbst genutzte Liegenschaften sowie Bestandsimmobilien gemäß IFRS 5
- Sonstige Immobilien: Immobilien in Entwicklung und Grundstücksreserven, fertiggestellte Immobilienentwicklungen (Bestandsimmobilien) spätestens bis zum zweitfolgenden Jahresabschlussstichtag nach Fertigstellung (abhängig vom Vermietungsgrad), Development-Dienstleistungen für Dritte, Immobilien in Entwicklung gemäß IFRS 5 sowie zum Handel bestimmte Immobilien
- Holding: Allgemeine Management- und Finanzierungstätigkeit der CA Immo

Die Gemeinschaftsunternehmen werden mit 100% aller Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in der Segmentberichterstattung gezeigt. In der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ werden diese Werte eliminiert und der at equity-Ansatz berücksichtigt.

**2.2. Umsatzerlöse**

Tsd. €	2025	2024
Mieterlöse	230.871	238.948
Weiterverrechnete Betriebskosten	58.481	58.434
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	10.363	25.965
Erlöse aus Dienstleistungen	958	1.849
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>300.672</b>	<b>325.196</b>

**2.3. Mieterlöse**

Tsd. €	2025	2024
Laufende Mieterlöse	220.637	213.142
Bedingte Mieterlöse	1.064	1.943
Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten	9.759	10.012
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	-4.991	12.354
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	4.402	1.497
<b>Mieterlöse</b>	<b>230.871</b>	<b>238.948</b>

Die CA Immo erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2025	Deutschland Tsd. €	Österreich Tsd. €	Polen Tsd. €	Tschechien Tsd. €	CEE sonstige Tsd. €	Gesamt Tsd. €
Büro	124.244	11.956	32.073	23.122	23.712	215.107
Hotel	5.532	0	0	0	0	5.532
Geschäft	0	4.954	0	0	0	4.954
Sonstige	3.558	1.720	0	0	0	5.278
<b>Mieterlöse</b>	<b>133.333</b>	<b>18.630</b>	<b>32.073</b>	<b>23.122</b>	<b>23.712</b>	<b>230.871</b>

2024	Deutschland Tsd. €	Österreich angepasst Tsd. €	Polen Tsd. €	Tschechien Tsd. €	CEE sonstige Tsd. €	Gesamt Tsd. €
Büro	118.411	13.359	32.395	26.440	27.244	217.849
Hotel	9.264	0	0	0	0	9.264
Geschäft	0	5.046	0	0	0	5.046
Sonstige	5.143	1.638	0	8	0	6.789
<b>Mieterlöse</b>	<b>132.818</b>	<b>20.043</b>	<b>32.395</b>	<b>26.448</b>	<b>27.244</b>	<b>238.948</b>

Die CA Immo erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Kein Mietvertrag mit einem Bestandsnehmer umfasst mehr als 10% der gesamten Mieterlöse (2024: ebenso).

§ Mieterlöse gemäß IFRS 16 werden linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt erfasst. Anreizvereinbarungen wie z. B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder sonstige Verpflichtungen gegenüber dem Mieter, sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt eine lineare Verteilung der Anreizvereinbarungen auf die zu erwartende vertragliche Gesamt- bzw. Restlaufzeit. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt erfasst. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Mieterlöse beinhalten auch Komponenten der Betriebskostenabrechnungen, wo die CA Immo gegenüber dem Mieter keine separate Leistung erbringt, die der Mieter aber zu ersetzen hat (beispielsweise Grundsteuern, Gebäudeversicherungen, Fruchtgenussrechte), diese Komponenten werden als „Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten“ ausgewiesen.

Bedingte Mieterlöse, wie z. B. Zahlungen in Abhängigkeit der erzielten Umsatzerlöse von Mietern, werden im Zeitpunkt ihrer Feststellung ertragswirksam erfasst.

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der eingekommenen bzw. ausstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

Von Mietern im Rahmen der vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses empfangene Abschlagszahlungen bzw. Zahlungen für Schäden am Mietobjekt werden im Zeitpunkt des Anfalls als Mieterlöse erfasst.

#### 2.4. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2025	2024
Weiterverrechnete Betriebskosten	58.481	58.434
Betriebskostenaufwand	-64.671	-68.598
<b>Eigene Betriebskosten</b>	<b>-6.190</b>	<b>-10.164</b>
Instandhaltungsaufwand	-4.193	-6.620
Vermittlungshonorare	-5.522	-6.311
Forderungsausfälle und Veränderung Einzelwertberichtigungen	-1.356	-153
Aufwendungen aus Nichtleistungskomponenten	-10.266	-10.803
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	-3.179	-2.690
<b>Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>-24.516</b>	<b>-26.576</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-30.706</b>	<b>-36.740</b>

Der Posten „Betriebskostenaufwand“ stellt jene Teile des Betriebskostenaufwandes dar, welche aufgrund vertraglicher Regelungen im Mietvertrag oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften den Mietern weiterverrechnet werden können. Diese beinhalten nur Komponenten der Betriebskostenabrechnung, für die der Mieter eine separate Leistung erhält, im Wesentlichen Heizung/Gas 9.344 Tsd. € (2024: 8.847 Tsd. €), Strom/Beleuchtung 15.490 Tsd. € (2024: 17.390 Tsd. €) und Wartungskosten 11.535 Tsd. € (2024: 13.073 Tsd. €).

Der Posten „Aufwendungen aus Nichtleistungskomponenten“ beinhaltet Komponenten der Betriebskostenabrechnung, für die der Mieter keine separate Leistung erhält. Dies betrifft Aufwendungen aus Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

§ Betriebskosten, welche der CA Immo für an Dritte vermietete Immobilien entstehen und die eine separate Leistungsverpflichtung (Nichtleasingkomponente) der CA Immo gegenüber den Mietern auslöst, werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ dargestellt. Die CA Immo ist für die Betriebskosten auf Basis einer Analyse (primäre Leistungsverantwortung, Vorratsrisiko, Preissetzungskompetenz) als Prinzipal anzusehen, weil sie die Verantwortung für die Leistungserbringung hat und im Falle von Leistungsstörungen der direkte Ansprechpartner ist. Der Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ beinhaltet nur Nichtleasingkomponenten, die in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallen.

## 2.5. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2025	2024
Aufwendungen langfristiges Immobilienvermögen	-2.142	-2.351
Aufwendungen kurzfristiges Immobilienvermögen	-282	-287
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>-2.424</b>	<b>-2.638</b>

## 2.6. Ergebnis aus Immobilienhandel

Tsd. €	2025	2024
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	3.759	0
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten	-145	0
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel (share deals)</b>	<b>3.614</b>	<b>0</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	6.604	25.965
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten	-596	-14.484
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel (asset deals)</b>	<b>6.008</b>	<b>11.481</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>9.622</b>	<b>11.481</b>

## § Erlösrealisierung gem. IFRS 15

Erlöse sind gemäß IFRS 15 zu erfassen, wenn durch die Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung auf einen Kunden eine Leistungsverpflichtung erfüllt wurde. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt. Die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung wird in der Regel zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen. Liegt eines der folgenden Kriterien vor, so findet eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung statt:

- dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während diese erbracht wird;
- durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt oder verbessert (z.B. unfertige Leistung) und der Kunde erlangt die Verfügungsgewalt über den Vermögenswert, während dieser erstellt oder verbessert wird; oder
- durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt, der keine alternativen Nutzungsmöglichkeiten aufweist, und ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistungen besteht.

Wird eine Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum erfüllt, so ist gemäß IFRS 15 der Transaktionspreis sowie die Vertragserfüllungs- und erlangungskosten, in Verbindung mit diesem Vertrag, entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag als Erlös bzw. Aufwand der Periode zu erfassen. Die cost-to-cost Methode wird in der CA Immo zur laufenden Beurteilung und zum Monitoring der Bauprojekte verwendet und stellt eine verlässliche Methode zur Ermittlung des Leistungsfortschritts dar. Dabei wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen fortschrittsrelevanten Auftragskosten bzw. Baukosten, zu den geschätzten Auftragsgesamtkosten bzw. Baugesamtkosten (cost-to-cost Methode) ermittelt.

**2.7. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen**

Tsd. €	Deutschland	Österreich	CEE	2025	Deutschland	Österreich	CEE	2024
Erlöse aus dem Verkauf der								
Gesellschaftsanteile <sup>1)</sup>	2.346	0	145.851	148.197	302	0	0	302
Buchwert verkauftes Nettovermögen	0	0	-138.623	-138.623	0	0	0	0
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	0	-17.330	-17.330	0	0	0	0
Veränderung nachträgliche Kosten und Nebenkosten	15	0	-871	-856	496	0	0	496
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)</b>	<b>2.361</b>	<b>0</b>	<b>-10.973</b>	<b>-8.612</b>	<b>798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>798</b>
Erlöse aus Immobilienverkauf	147.803	19.656	91.500	258.959	18.743	80.996	23.900	123.639
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	-144.397	-19.624	-90.380	-254.400	-15.294	-80.400	-20.000	-115.695
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	8.291	-928	-78	7.284	-148	-3.336	-1.389	-4.873
Veränderung nachträgliche Kosten und Nebenkosten	-2.461	-463	-447	-3.371	951	-241	-276	434
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)</b>	<b>9.236</b>	<b>-1.359</b>	<b>595</b>	<b>8.472</b>	<b>4.252</b>	<b>-2.981</b>	<b>2.235</b>	<b>3.506</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>11.596</b>	<b>-1.359</b>	<b>-10.377</b>	<b>-140</b>	<b>5.050</b>	<b>-2.981</b>	<b>2.235</b>	<b>4.304</b>

1) inkl. Kaufpreisanpassungen für Vorjahre

Die CA Immo hat in 2025 vier Objekte in Deutschland (2024: drei), ein Objekt in Österreich (2024: zwei) und in CEE je ein Objekt in Polen, Ungarn und Serbien (2024: 1 Objekt in Polen) verkauft (asset deals). Die Beteiligungsverkäufe (share deals) in CEE beinhalten den Verkauf von zwei Immobilien in Tschechien und einer in Ungarn (2024: 0).

**§ Immobilienverkaufserlöse**

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

- die CA Immo keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsgewalt über den Verkaufsgegenstand zurückbehält (Kontrolle),



- die Höhe der Erlöse und der im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und

- hinreichend wahrscheinlich ist, dass der CA Immo der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

Langfristige abgegrenzte, im Voraus erhaltene Einnahmen werden im Zugangszeitpunkt mit dem Barwert erfasst und bei der Folgebewertung mit einem frist- und risikogerechten Marktzins aufgezinnt. Der Aufzinsungsbetrag ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen.

### § Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Gemäß IAS 40 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Quartalsstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Bewertungsänderungen grundsätzlich als Neubewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Wenn Immobilienvermögen veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr bis dahin realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und gemeinsam mit dem sonstigen Abgangsergebnis als Verkaufsergebnis gezeigt.

## 2.8. Erlöse aus Dienstleistungen

Tsd. €	2025	2024
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	800	1.638
Managementenerlöse	158	212
<b>Erlöse aus Dienstleistungen</b>	<b>958</b>	<b>1.850</b>

### § Erlöse aus Dienstleistungsverträgen

Eine Dienstleistung ist eine nach Zeiteinheiten abzugeltende Leistung für einen Kunden (z.B. zeitabhängige Umbauberatung, Planungsleistungen oder Projektunterstützung). Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen (Abrechnung nach Zeiteinheiten) erfasst.

## 2.9. Indirekte Aufwendungen

Tsd. €	2025	2024
Personalaufwand	-32.988	-34.038
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-6.613	-8.414
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-74	-329
Reisekosten und Transportkosten	-605	-610
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2.276	-3.500
Sonstige indirekte Aufwendungen	-4.388	-3.793
<b>Zwischensumme</b>	<b>-46.944</b>	<b>-50.684</b>
Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	6.074	5.813
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	14	475
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>-40.856</b>	<b>-44.396</b>

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 170 Tsd. € (2024: 193 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 367 Tsd. € (2024: 332 Tsd. €) erfasst.

§ Die CA Immo aktiviert Teile der indirekten Aufwendungen (davon 3.951 Tsd. € Personalaufwand, 2024: 4.319 Tsd. €), die den Herstellungskosten der Immobilien in Entwicklung, Erstausbau von Bestandsimmobilien nach der Inbetriebnahme sowie zum Handel bestimmten Immobilien zurechenbar sind. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der Tätigkeiten der Abteilungen für diese Entwicklungen. Diese aktivierten Eigenleistungen bzw. Bestandsveränderungen werden als Korrektur der indirekten Aufwendungen ausgewiesen. Sofern diese Leistungen an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo erbracht werden, erfolgt keine Kürzung des indirekten Aufwands, sondern eine Erfassung als Erlöse aus Dienstleistungen.

**2.10. Sonstige betriebliche Erträge**

In 2024 beinhalteten die sonstigen Erträge eine erhaltene Vertragsstrafe in Höhe von 1.500 Tsd. €.

**2.11. Abschreibungen und Wertänderungen**

Tsd. €	2025	2024
Planmäßige Abschreibungen	-1.558	-1.613
Abschreibungen Nutzungsrechte	-1.880	-1.810
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	0	-124
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	72	559
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>-3.366</b>	<b>-2.988</b>

**2.12. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen**

Tsd. €	2025	2024
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-2.512	18.237
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	357	0
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>-2.155</b>	<b>18.237</b>

**2.13. Finanzergebnis**

Tsd. €		Kategorie <sup>1)</sup>	2025	2024
Bankzinsen	Zinsen	AC	-36.983	-38.574
Anleihezinsen	Zinsen	AC	-27.366	-16.481
Zinsaufwand Finanzamt/ Betriebsprüfung	Zinsen	AC	-281	-379
Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten	Zinsen	AC	-942	-1.485
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	Zinsen	AC	-1.051	-2.820
Aktivierte Zinsen	Zinsen	AC	7.176	4.682
<b>Finanzierungsaufwand</b>			<b>-59.448</b>	<b>-55.057</b>
Sonstiges Finanzergebnis	Realisierung	AC	0	1.833
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>			<b>0</b>	<b>1.833</b>
Kursdifferenzen	Bewertung		-466	-796
Kursdifferenzen	Realisierung		-778	-529
<b>Kursdifferenzen</b>			<b>-1.243</b>	<b>-1.325</b>
Zinsswaps	Bewertung	FVtPL	-377	-20.696
Zinsswaps	Ineffektivität	FVOCI	9	72
Zinsfloors	Bewertung	FVtPL	-33	-49
Zinscaps	Bewertung	FVtPL	-374	-733
<b>Ergebnis aus Derivaten</b>			<b>-776</b>	<b>-21.406</b>
Bankzinserträge	Zinsen	AC	11.883	7.831
Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	Zinsen	AC	159	455
Zinserträge Finanzamt/ Betriebsprüfung	Zinsen	AC	511	1.089
Sonstige Zinserträge	Zinsen	AC	922	3.367
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	Realisierung	AC	0	-3.310
Veränderung erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügungsbeschränkte)	Bewertung	AC	71	-27
<b>Ergebnis aus Finanzinvestitionen</b>			<b>13.546</b>	<b>9.405</b>
<b>Finanzergebnis</b>			<b>-47.921</b>	<b>-66.550</b>

<sup>1)</sup> AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten), FVtPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)

In 2024 hatte die CA Immo eine ausstehende Anleihe mit einem Nominale von insgesamt 74.100 Tsd. € rückgekauft. Dies führte zu einem einmaligen positiven Ergebniseffekt in Höhe von 1.833 Tsd. €, der im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen ist.

**2.14. Sonstiges Ergebnis**

2025					
Tsd. €	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage IAS 16	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	-3.861	66	2.593	616	-586
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	1.233	0	-646	-228	359
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>-2.629</b>	<b>66</b>	<b>1.948</b>	<b>389</b>	<b>-227</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-2.629	66	1.948	389	-227

2024					
Tsd. €	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage IAS 16	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	-6.339	-31	0	-496	-6.866
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	2.024	0	0	162	2.186
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>-4.316</b>	<b>-31</b>	<b>0</b>	<b>-334</b>	<b>-4.681</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-4.316	-31	0	-334	-4.681

**2.15. Ergebnis je Aktie**

		2025	2024
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	95.672.315	97.688.451
Konzernergebnis, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Tsd. €	184.409	-66.279
<b>Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	€	<b>1,93</b>	<b>-0,68</b>

## KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN

## 3.1. Langfristiges Immobilienvermögen

## Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Entwicklung und Klassifizierung

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilienvermö- gen in Entwicklung	Summe
<b>Buchwerte</b>			
<b>Stand 1.1.2024</b>	<b>4.743.374</b>	<b>344.090</b>	<b>5.087.464</b>
Laufende Investitionen/Herstellung/Zuschüsse	55.691	82.077	137.769
Abgänge	-77.595	-390	-77.985
Umgliederungen zu zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-247.254	0	-247.254
Umgliederungen Beginn Projektentwicklung	-51.700	51.700	0
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-185.076	-20.447	-205.524
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	12.299	0	12.299
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>4.249.738</b>	<b>457.030</b>	<b>4.706.768</b>
Laufende Investitionen/Herstellung/Zuschüsse	45.602	133.789	179.390
Abgänge	-210.355	0	-210.355
Umgliederungen zu zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-326.752	-2.350	-329.102
Umgliederung zu selbst genutzten Immobilien	-10.278	0	-10.278
Umgliederung von selbst genutzten Immobilien	5.800	0	5.800
Umgliederungen Beginn Projektentwicklung	-35.600	35.600	0
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-19.088	13.031	-6.056
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	-4.945	0	-4.945
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>3.694.123</b>	<b>637.100</b>	<b>4.331.223</b>

Die laufenden Investitionen in Bestandsimmobilien betreffen im Wesentlichen die Immobilien Danube House (14.538 Tsd. €), ONE (8.418 Tsd. €), Postepu 14 (5.987 Tsd. €) und Saski Crescent (3.873 Tsd. €). Die laufenden Investitionen in Entwicklungsimmobilien betreffen im Wesentlichen die Projekte Upbeat (92.602 Tsd. €) und Anna-Lindh-Haus (24.820 Tsd. €) in Deutschland. Die Umgliederung von den Bestandsimmobilien zu den Entwicklungsimmobilien betrifft die Immobilie Berlin Hallesches Ufer (35.600 Tsd. €).

Bei den Bestandsimmobilien betreffen die Abgänge im Wesentlichen die Veräußerungen der Bürogebäude Kavci Hory (-103.403 Tsd. €) und Visionary (-64.171 Tsd. €) in Prag sowie Bartók Ház (-34.210 Tsd. €) in Budapest. 2024 betrafen die Abgänge bei den Bestandsimmobilien im Wesentlichen die Veräußerungen der Bürogebäude VIE in Wien (-52.232 Tsd. €) sowie Saski Point in Warschau (-25.363 Tsd. €).

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf 15.466 Tsd. € (2024: -87.885 Tsd. €), CEE verzeichnete negative Wertanpassungen in Höhe von -4.655 Tsd. € (2024: -100.385 Tsd. €) und Österreich in Höhe von -1.564 Tsd. € (2024: -11.360 Tsd. €).

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 2.950.029 Tsd. € (31.12.2024: 3.169.898 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 7.176 Tsd. € (2024: 4.682 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 3,10% (2024: 3,76%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Bestandsimmobilien	Immobilienvermögen in Entwicklung	Summe
<b>Stand 1.1.2024</b>			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.689.751	343.888	5.033.639
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	53.623	202	53.826
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>4.743.374</b>	<b>344.090</b>	<b>5.087.464</b>
<b>Stand 31.12.2024</b>			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.177.337	455.960	4.633.297
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	72.402	1.070	73.471
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>4.249.739</b>	<b>457.030</b>	<b>4.706.769</b>
<b>Stand 31.12.2025</b>			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	3.628.402	635.747	4.264.149
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	65.721	1.353	67.074
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>3.694.123</b>	<b>637.100</b>	<b>4.331.223</b>

#### **Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer gemischten Nutzung**

Einige Immobilien werden gemischt genutzt – teilweise zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen und teilweise für Verwaltungszwecke. Wenn diese Teile gesondert veräußert werden können, bilanziert die CA Immo diese Teile getrennt. Ist eine Trennung nicht möglich, erfolgt eine Klassifizierung der gesamten Immobilie als Finanzinvestition nur dann, wenn die Eigennutzung weniger als 5,0% der gesamt nutzbaren Fläche beträgt.

#### **Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer Nutzungsänderung**

Änderungen in der Klassifizierung von Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien) sind nur dann vorzunehmen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Übertragungen in oder aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind beispielsweise wie folgt belegt:

- Beginn oder Ende der Selbstnutzung einer Immobilie bzw. Beginn der Entwicklung mit der Absicht der Selbstnutzung einer Immobilie (Umgliederung in oder aus Posten der selbstgenutzten Immobilien),
- Beginn der konkreten Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs (Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in zum Handel bestimmte Immobilien).

#### **Klassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Der Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ beinhaltet Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung, die weder selbst genutzt noch zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, sondern zur Generierung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. Fruchtgenussrechte an bebauten Grundstücken und die Anmietung von Stellplätzen zur Untervermietung führen zum Ansatz von Nutzungsrechten, die dem Posten „Bestandsimmobilien“ zugeordnet werden.

Entwicklungsimmobilien werden zu den Bestandsimmobilien umgegliedert, wenn die wesentlichen Baumaßnahmen beendet wurden und Mieterlöse erzielt werden. Bei Bestandsimmobilien, deren Vermietung für eine Neuentwicklung beendet wird, erfolgt die Umgliederung zu Immobilien in Entwicklung.

#### § Wertansatz von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Wertansatz von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes. Veränderungen zum aktuellen Buchwert vor Neubewertung (beizulegender Zeitwert des Vorjahres plus nachträgliche/zusätzliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich nachträglicher Anschaffungspreisminderungen sowie Auswirkungen der Abgrenzung von Anreizvereinbarungen) werden erfolgswirksam im „Ergebnis aus Neubewertung“ erfasst.

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von Immobilien im Rahmen der Herstellungskosten aktiviert, wenn sie für einen qualifizierten Vermögenswert verwendet wurden (direkt und allgemein aufgenommene Finanzmittel). Unter qualifizierten Vermögenswerten werden in diesem Zusammenhang jene verstanden, für die ein beträchtlicher Zeitraum (grundsätzlich mehr als 12 Monate) erforderlich ist, um sie in ihren beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. In Fällen, in denen Fremdkapital nicht direkt für die Beschaffung eines einzelnen qualifizierten Vermögenswertes aufgenommen wurde, wird der anteilige Betrag der aktivierbaren allgemeinen Fremdkapitalkosten den qualifizierten Vermögenswerten zugerechnet. Dabei wird der Finanzierungskostensatz für das allgemeine Fremdkapital als gewogener Durchschnitt der Fremdkapitalkosten für sämtliche Kredite berechnet, jedoch mit Ausnahme der speziell für einen qualifizierten Vermögenswert aufgenommenen Schulden. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

#### § Wertansatz von Nutzungsrechten

Der Wertansatz von Nutzungsrechten in Form von Fruchtgenussrechten an bebauten Grundstücken sowie angemieteten Stellplätzen zur Untervermietung entspricht der Leasingverbindlichkeit. Diese Nutzungsrechte erfüllen die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sind daher in der Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die planmäßige Abschreibung für diese Nutzungsrechte entfällt und wird durch die erfolgswirksam zu erfassende Neubewertung ersetzt. Die durch Gutachter erstellten Bewertungsgutachten reflektieren den beizulegenden Zeitwert des jeweiligen Objekts insgesamt, wie er am Markt realisierbar wäre. Insoweit würde der Ansatz des Gesamtobjekts mit dem Wert gemäß Gutachten wegen der auf der Passivseite angesetzten Leasingverbindlichkeit zu einem unsachgemäßen Ergebnis führen. Der Wert laut Bewertungsgutachten ist daher um die sich zum Bilanzstichtag ergebende Leasingverbindlichkeit zu erhöhen.

#### § Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der in einem gesonderten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Der Preis kann unmittelbar beobachtbar sein oder mit Hilfe von Bewertungstechniken geschätzt werden. Entsprechend der verwendeten Inputfaktoren zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts werden in der Bemessungshierarchie folgende Stufen unterschieden:

- Stufe 1: Preise für identische Vermögenswerte und Schulden, die an einem aktiven Markt notieren
- Stufe 2: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten oder Schulden herangezogen werden und die entweder unmittelbar oder mittelbar beobachtbar sind
- Stufe 3: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten und Schulden herangezogen werden und die nicht beobachtbar sind.

## Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Bewertung

### § **Bewertungsprozess und Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes**

In Deutschland erfolgte für 100,0% (31.12.2024: 100,0%), in Österreich für 100% (31.12.2024: 100,0%) sowie in CEE für 100% (31.12.2024: 100%) des Immobilienvermögens (exkl. IFRS 5), welches zum beizulegenden Zeitwert bilanziert wird, eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2025. Die CA Immo beauftragt grundsätzlich halbjährlich eine externe Bewertung. Hierzu erhalten die Sachverständigen objektspezifisch alle wesentlichen, wertrelevanten Unterlagen und Informationen. Vor Fertigstellung der Gutachten werden diese durch interne Kontrollen (u.a. Input Testing) auf Plausibilität geprüft, bevor diese im Anschluss von den Sachverständigen finalisiert werden.

Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom britischen Berufsverband "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den beizulegenden Zeitwert als den geschätzten Betrag für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die Auswahl der unabhängigen externen Immobiliensachverständigen durch die CA Immo erfolgt einerseits nach fachlicher Qualifikation, welche über nationale und internationale Standards wie HypZert, RICS sowie öffentliche Bestellungen und Vereidigungen definiert wird und andererseits über lokale Marktpräsenz bzw. -durchdringung.

Die vom Gutachter im jeweiligen Fall angewandte Bewertungsmethode hängt insbesondere von dem Entwicklungsstadium und der Nutzungsart einer Immobilie ab.

Der Immobiliensachverständige wendet das Discounted Cash-Flow (DCF) Verfahren zur Ermittlung der Immobilienwerte von Bestandsimmobilien an. Der beizulegende Zeitwert (Marktwert) setzt sich aus dem Barwert künftig erwarteter Zahlungsströme sowie dem barwertigen Restwert (Terminal Value) am Ende des Betrachtungszeitraums zusammen. In den meisten Fällen wird der Restwert durch Kapitalisierung der potenziellen jährlichen Mieterträge mit dem Kapitalisierungszins abgeleitet. Anschließend werden der Barwert der Zahlungsströme und der Barwert des Restwerts unter Verwendung des Diskontierungszinses ermittelt. Der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins werden nachfolgend als Zinssätze bzw. Renditen bezeichnet.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase und bei Immobilien, deren Vermietung im Folgejahr für eine Neuentwicklung beendet wird, wird das Residualwertverfahren oder das Vergleichswertverfahren angewendet.

Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 5% bis 15% des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2024: 4,25% bis 15%). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Risiken der Bestandsphase (nach Fertigstellung) werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Netto-Anfangsrenditen in Höhe von 4,10% bis 4,45% (31.12.2024: 4,05% bis 4,55%) sowie Finanzierungzinssätzen in Höhe von 4,25% bis 5,25% (31.12.2024: 4,25% bis 5,25%) berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der DCF-Methode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichsten Inputfaktoren für die Bewertung von Bestandsimmobilien und Liegenschaften in Entwicklung (die Zuordnung der Immobilien zu den einzelnen Klassen erfolgt anhand der Hauptnutzungsart). Die Tabellen zeigen für die Immobilien je Klasse die Werte Minimum und Maximum für Miete und Zinssätze, die nach Fläche gewichteten Mittelwerte für Miete und Leerstand sowie nach dem Ertragspotenzial (Summe aus aktuellen Mieteinnahmen und Leerstand zu Marktmieten) gewichtete Zinssätze und die in Jahren ermittelte

durchschnittliche Restmietzeit. Die Inputfaktoren beziehen sich auf das Immobilienvermögen zum Stichtag. Die Entwicklung der Klassen ist dem Spiegel nach Klassen zu entnehmen.

Die mit dem Vermögenswert verbundenen Nachhaltigkeits- und ESG-Risiken, wie auch andere Immobilienmerkmale, werden implizit in den angewandten Bewertungsannahmen berücksichtigt.

Zum Bewertungsstichtag lagen keine hinreichenden Marktdaten vor, welche einen expliziten quantifizierbaren Ansatz zulassen würde. Daher wurden ESG-bezogene Eigenschaften der Immobilie implizit in den Bewertungsansätzen einbezogen, basierend auf der Wahrnehmung des Miet- und Investmentmarktes.

Klassifizierung Bestandsimmobilien Bewertungsverfahren DCF	Beizulegender	Beizulegender	Inputfaktoren	Bandbreite	Bandbreite
	Zeitwert 31.12.2025	Zeitwert 31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Deutschland*	2.577.680	2.693.300	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M. Min/Max/gew. Mittel	17,45 / 41,64 / 27,67	13,65 / 40,82 / 25,83
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M. Min/Max/gew. Mittel	18,41 / 36,72 / 30,13	17,81 / 36,72 / 29,30
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,26	7,52
			durchschn. Leerstandsrate in %	3,96	6,02
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	4,80 / 7,00 / 6,10	4,75 / 6,85 / 6,00
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	4,20 / 5,80 / 4,82	4,00 / 5,80 / 4,79
Büro Österreich	136.600	136.900	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,13 / 17,79 / 14,14	11,48 / 17,48 / 13,65
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M. Min/Max/gew. Mittel	11,37 / 14,57 / 12,47	11,37 / 14,57 / 12,47
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,70	5,36
			durchschn. Leerstandsrate in %	3,23	3,12
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	7,00 / 9,00 / 8,19	7,00 / 9,00 / 8,18
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,25 / 7,50 / 6,61	5,25 / 7,50 / 6,59
Büro CEE**	881.743	1.224.539	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M. Min/Max/gew. Mittel	14,13 / 25,77 / 18,15	14,32 / 25,17 / 17,02
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,83 / 22,74 / 17,39	13,29 / 23,21 / 16,29
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,95	3,46
			durchschn. Leerstandsrate in %	16,88	10,95
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	7,50 / 11,20 / 8,69	7,50 / 11,20 / 9,07
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,40 / 8,60 / 6,49	5,50 / 9,00 / 6,80
<b>Büro Gesamt</b>	<b>3.596.023</b>	<b>4.054.739</b>			

\* Die Klasse „Büro Deutschland“ inkludiert im Vorjahr auch eine Immobilie, die aufgrund der bevorstehenden Neuentwicklung zum 31.12.2024 nach dem Residualwertverfahren bewertet wurde. In den Inputfaktoren der Klasse „Büro Deutschland“ ist diese Immobilie daher zum 31.12.2024 nicht enthalten.

\*\* Der Buchwert der Klasse „Büro CEE“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 20.143 Tsd. € (31.12.2024: 25.739 Tsd. €).

Klassifizierung Bestandsimmobilien Bewertungsverfahren DCF Hotel und Sonstige Deutschland	Beizulegender Zeitwert 31.12.2025	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024	Inputfaktoren	Bandbreite 31.12.2025	Bandbreite 31.12.2024
	0	96.800	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M. Min/Max/gew. Mittel	0,00 / 0,00 / 0,00	3,92 / 17,75 / 12,59
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M. Min/Max/gew. Mittel	0,00 / 0,00 / 0,00	4,00 / 14,84 / 10,23
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	0,00	10,99
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	12,27
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	0,00 / 0,00 / 0,00	5,99 / 8,00 / 7,49
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	0,00 / 0,00 / 0,00	4,85 / 5,65 / 5,49
Geschäft und Sonstige Österreich	98.100	98.200	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M. Min/Max/gew. Mittel	14,37 / 14,42 / 14,37	13,94 / 14,00 / 13,94
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M. Min/Max/gew. Mittel	10,76 / 12,82 / 12,65	10,73 / 13,18 / 12,98
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,35	3,19
			durchschn. Leerstandsrate in %	7,34	6,15
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	6,75 / 10,00 / 7,66	6,75 / 10,00 / 7,67
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,35 / 8,50 / 6,23	5,35 / 8,50 / 6,24
<b>Sonstiges Gesamt</b>	<b>98.100</b>	<b>195.000</b>			

Klassifizierung Entwicklungsimmobilien in Realisierung und in Planung Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Beizulegender Zeitwert 31.12.2025 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024 Tsd. €	Inputfaktoren*	Bandbreite 31.12.2025	Bandbreite 31.12.2024
Büro Deutschland*	472.500	282.900	Vertrags-/Marktmiete €/m <sup>2</sup> p. M.	35,50 / 41,32	37,05 / 41,17
			Baukosten €/m <sup>2</sup> Min/Max	1.843 / 4.389	3.468 / 4.195
			Nebenkosten in % von Baukosten Min/Max	23,15 / 27,96	23,61 / 25,12
<b>Development Gesamt</b>	<b>472.500</b>	<b>282.900</b>			

\* Die Inputfaktoren beziehen sich lediglich auf die Entwicklungsimmobilien in Realisierung.

Für Grundstücksreserven, auf welchen keine aktiven Entwicklungen in naher Zukunft zu erwarten sind, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Klassifizierung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2025 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 31.12.2025	Bandbreite 31.12.2024
Grundstücksreserven					
Bewertungsverfahren Vergleichswert bzw. Residualwertverfahren					
Grundstücksreserven Deutschland	164.110	173.640	Wertansatz / m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	427,64 / 25.832,31	185,60 / 22.503,08
Grundstücksreserven CEE	490	490	Wertansatz / m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	97,59	97,59
<b>Grundstücksreserven Gesamt</b>	<b>164.600</b>	<b>174.130</b>			

### Wechselwirkungen zwischen den Inputfaktoren

Die wesentlichen Inputfaktoren bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für Bestandsimmobilien sind die tatsächlichen Mieten bzw. Marktmietansätze sowie die Zinssätze (Renditen). Steigende Mieten (z. B. bei knappem Angebot und erhöhter Nachfrage) hätten zur Folge, dass die Marktwerte ceteris paribus steigen. Umgekehrt gilt, dass bei entsprechend fallenden Mieten die Marktwerte ceteris paribus sinken.

Steigende Renditen (z. B. der Markt erwartet erhöhte Zinssätze aufgrund von gestiegenen Risiken - Überangebot, etc.) hätten zur Folge, dass die Marktwerte ceteris paribus fallen. Umgekehrt gilt, dass entsprechend fallende Renditen (z. B. erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien) die Marktwerte ceteris paribus steigen lassen.

Diese beiden Inputfaktoren wirken verstärkt - sowohl positiv als auch negativ -, wenn sie gemeinsam auftreten. D. h., eine erhöhte Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien hätte zur Folge, dass die Marktwerte noch stärker steigen. Umgekehrt würde eine geringe Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine gedämpfte Investorennachfrage die Marktwerte entsprechend noch stärker fallen lassen.

Bei Immobilien in Bau kommen noch die Baukosten als weiterer wesentlicher Inputfaktor hinzu. Der Marktwert einer Immobilie wird im Wesentlichen durch den erwarteten Mietertrag bzw. Rendite geprägt. In diesem Spannungsfeld werden neue Immobilienprojekte geplant und kalkuliert. Hierbei hat der Inputfaktor „Baukosten“ einen wesentlichen Einfluss in der Form, dass sich die kalkulierten Baukosten während der Gestehungsphase sowohl marktbedingt (z. B. Rohstoffknappheit bzw. Überangebot am Markt) als auch planungsbedingt (z. B. bei notwendigen nachträglichen Änderungen, unvorhersehbaren Hindernissen, nachträglichen Einsparungen, etc.) verändern können. Dies hat wiederum einen Einfluss auf die Rentabilität des Immobilienprojektes. Diese zusätzlichen Chancen/Risiken werden in einem Developerprofit (Wagnis/Gewinn) entsprechend berücksichtigt.

Der beizulegende Zeitwert von Bestandsimmobilien, Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase sowie von Grundstücksreserven entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2025 und 2024 nicht statt.

**Spiegel nach Klassen**

Die folgenden Tabellen stellen die Entwicklung der einzelnen Klassen dar, die in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Level 3 zuzuordnen sind:

Tsd. €	Büro Deutschland	Büro Österreich	Büro CEE
<b>Stand 1.1.2024</b>	<b>2.778.934</b>	<b>220.800</b>	<b>1.420.941</b>
Zugänge	22.356	2.255	29.319
Abgänge	0	-52.232	-25.363
Neubewertungsgewinn	15.491	1.583	6.733
Neubewertungsverlust	-84.944	-15.115	-108.507
Umglie­derung IFRS 5	0	-20.539	-97.729
Umglie­derung zwischen Klassen	-51.700	0	0
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	13.163	149	-855
<b>Stand 31.12.2024 = 1.1.2025</b>	<b>2.693.300</b>	<b>136.900</b>	<b>1.224.539</b>
Zugänge	11.127	653	32.812
Abgänge	0	0	-203.103
Neubewertungsgewinn	28.877	0	15.488
Neubewertungsverlust	-22.535	-695	-37.472
Umglie­derung IFRS 5	-91.579	0	-147.268
Umglie­derung IAS 2 / BGA	-4.478	0	0
Umglie­derung zwischen Klassen	-35.600	0	0
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	-1.432	-259	-3.253
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>2.577.680</b>	<b>136.600</b>	<b>881.743</b>

Tsd. €	Hotel und Sonstige Deutschland	Geschäft und Sonstige Österreich	Summe Klassen
<b>Stand 1.1.2024</b>	<b>224.900</b>	<b>97.800</b>	<b>4.743.374</b>
Zugänge	161	1.601	55.691
Abgänge	0	0	-77.595
Neubewertungsgewinn	2.478	0	26.285
Neubewertungsverlust	-1.632	-1.165	-211.362
Umgliederung IFRS 5	-128.985	0	-247.254
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	-51.700
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	-122	-36	12.299
<b>Stand 31.12.2024 = 1.1.2025</b>	<b>96.800</b>	<b>98.200</b>	<b>4.249.739</b>
Zugänge	279	730	45.602
Abgänge	-7.252	0	-210.355
Neubewertungsgewinn	1.282	0	45.646
Neubewertungsverlust	-3.163	-869	-64.734
Umgliederung IFRS 5	-87.905	0	-326.752
Umgliederung IAS 2 / BGA	0	0	-4.478
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	-35.600
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	-41	40	-4.945
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>98.100</b>	<b>3.694.123</b>

Tsd. €	Development in Bau Deutschland	Development in Planung Deutschland	Grundstücks- reserven Deutschland	Grundstücks- reserven CEE	Summe Klassen
<b>Stand 1.1.2024</b>	<b>116.800</b>	<b>52.500</b>	<b>174.300</b>	<b>490</b>	<b>344.090</b>
Zugänge	77.894	3.208	975	0	82.077
Abgänge	0	0	-390	0	-390
Neubewertungsgewinn	907	0	2.522	0	3.429
Neubewertungsverlust	-10.602	-9.508	-3.767	0	-23.877
Umgliederung zwischen Klassen	39.500	12.200	0	0	51.700
<b>Stand 31.12.2024 = 1.1.2025</b>	<b>224.500</b>	<b>58.400</b>	<b>173.640</b>	<b>490</b>	<b>457.030</b>
Zugänge	123.329	8.789	1.671	0	133.789
Neubewertungsgewinn	26.571	0	3.161	0	29.733
Neubewertungsverlust	0	-4.689	-12.012	0	-16.701
Umgliederung IFRS 5	0	0	-2.350	0	-2.350
Umgliederung zwischen Klassen	44.900	-9.300	0	0	35.600
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>419.300</b>	<b>53.200</b>	<b>164.110</b>	<b>490</b>	<b>637.100</b>



**Sensitivitäten der Immobilienbewertung**

Bei allen Wertermittlungen geht es um die Einschätzung eines Preises, der bei einer Transaktion am Wertermittlungsstichtag erzielt werden könnte. Dabei beruhen die Wertermittlungen auf Annahmen, wie z. B., dass ein geregelter Markt in der Region vorhanden ist. Unvorhergesehene makroökonomische oder geopolitische Krisen können wesentliche Auswirkungen auf die Immobilienmärkte haben. Dies kann sich in Panikkäufen oder -verkäufen oder in einer allgemeinen Zurückhaltung gegenüber dem Abschluss von Geschäften äußern. Fällt der Wertermittlungsstichtag in die unmittelbare Folgezeit eines solchen Ereignisses, können die Daten, auf die sich die Wertermittlung gegebenenfalls stützt, umstritten, unvollständig oder inkonsistent sein, was sich unweigerlich auf die der Wertermittlung zuzuschreibende Verlässlichkeit auswirkt.

Aufgrund von im historischen Vergleich niedrigen Transaktionszahlen, geopolitischen Unsicherheiten sowie weiteren die Wirtschaft belastenden Faktoren ist ein erhöhtes Potential steigender Volatilität in den Märkten nicht auszuschließen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Konsumenten- und Investorenklima rasch den neuen Gegebenheiten anpassen kann, was zu einer erhöhten Marktvolatilität in Kombination mit der beobachtbaren, stark reduzierten Marktliquidität einhergehen kann. Die Transaktionsvolumina der jüngeren Vergangenheit sind deutlich unter den Werten der Jahre davor geblieben.

Bei Objekten mit aktuell hohem Leerstand bzw. mit kurzfristigen Mietverträgen außerhalb der innerstädtischen Toplagen ist der Einfluss der vom Bewerter getroffenen Annahmen auf den Immobilienwert größer, als dies bei Liegenschaften mit langfristig vertraglich abgesicherten Zahlungsströmen in Toplagen der Fall ist.

Die von den externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwerte sind von einer Vielzahl von Parametern abhängig, die teilweise auf komplexe Art und Weise gegenseitige Wechselwirkungen aufweisen. Zum Zwecke einer Sensitivitätsanalyse für ganze Teilportfolien hinsichtlich der Wertauswirkung von Änderungen eines Parameters werden nachfolgend einzelne Inputfaktoren variiert (andere Faktoren bleiben unverändert), um mögliche Veränderungen darzustellen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der erwarteten Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) sowie der Diskontierungszinssätze der künftig erwarteten Zahlungsströme und der Kapitalisierungszinssätze des Restwerts (Terminal Value) am Ende des Betrachtungszeitraumes für alle Bestandsimmobilien mit Ausnahme der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

31.12.2025					
Tsd. €					
<b>Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze</b>					
<b>Büro Deutschland</b>					
<b>Änderung der Marktmiete um</b>	<b>-50 bp</b>	<b>-25 bp</b>	<b>0 bp</b>	<b>+25 bp</b>	<b>+50 bp</b>
-10%	125.800	-28.700	-166.600	-290.600	-402.600
-5%	221.300	60.900	-83.200	-212.200	-329.100
0%	316.900	149.400	0	-134.200	-255.400
+5%	412.600	238.500	83.600	-56.300	-182.000
+10%	508.300	327.900	166.600	21.900	-108.500

31.12.2024					
Tsd. €					
	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Büro Deutschland					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	146.400	-23.900	-176.300	-313.000	-436.400
-5%	248.200	70.400	-88.100	-230.600	-358.700
0%	349.500	165.100	0	-147.500	-280.800
+5%	450.400	259.300	88.600	-64.800	-202.700
+10%	551.300	353.600	176.700	18.300	-124.900

31.12.2025					
Tsd. €					
	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Büro Österreich					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	100	-5.600	-10.900	-15.600	-20.000
-5%	6.100	200	-5.400	-10.500	-15.100
0%	12.000	5.800	0	-5.300	-10.200
+5%	18.000	11.400	5.400	-100	-5.200
+10%	24.000	17.100	10.800	5.000	-300

31.12.2024					
Tsd. €					
	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Büro Österreich					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	500	-5.100	-10.400	-15.100	-19.500
-5%	6.300	400	-5.100	-10.200	-14.800
0%	12.000	5.700	0	-5.300	-10.200
+5%	18.000	11.300	5.200	-200	-5.300
+10%	23.700	16.700	10.500	4.600	-700

31.12.2025						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Tsd. €						
Büro CEE	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp	
Änderung der Marktmiete um						
-10%	-2.800	-41.200	-76.200	-108.300	-138.200	
-5%	39.500	-800	-37.900	-72.000	-103.500	
0%	82.000	39.400	0	-35.400	-68.500	
+5%	123.900	79.200	38.400	800	-33.800	
+10%	166.300	119.600	76.600	37.400	800	

31.12.2024						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Tsd. €						
Büro CEE	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp	
Änderung der Marktmiete um						
-10%	-10.300	-61.300	-107.900	-151.100	-190.400	
-5%	48.800	-4.600	-53.800	-99.200	-141.700	
0%	108.400	52.000	0	-47.800	-91.800	
+5%	167.400	108.300	53.900	3.700	-42.500	
+10%	227.000	164.600	107.900	55.300	6.500	

31.12.2025						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Tsd. €						
Hotel und Sonstige Deutschland	-50 bp	-25 bp	0 bsp	+25 bp	+50 bp	
Änderung der Marktmiete um						
-10%	0	0	0	0	0	
-5%	0	0	0	0	0	
0%	0	0	0	0	0	
+5%	0	0	0	0	0	
+10%	0	0	0	0	0	

31.12.2024						
Tsd. €						
						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Hotel und Sonstige Deutschland						
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp	
-10%	6.920	2.200	-2.200	-6.050	-9.780	
-5%	8.120	3.300	-1.100	-5.150	-8.780	
0%	9.220	4.400	0	-4.050	-7.880	
+5%	10.520	5.500	1.000	-3.150	-6.780	
+10%	11.620	6.700	2.100	-2.150	-5.980	

31.12.2025						
Tsd. €						
						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Geschäft und Sonstige Österreich						
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bsp	+25 bp	+50 bp	
-10%	800	-3.600	-7.800	-11.600	-15.000	
-5%	5.200	400	-3.900	-7.800	-11.600	
0%	9.600	4.600	0	-4.200	-8.000	
+5%	14.000	8.700	3.900	-400	-4.400	
+10%	18.300	12.900	7.800	3.400	-900	

31.12.2024						
Tsd. €						
						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Geschäft und Sonstige Österreich						
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bsp	+25 bp	+50 bp	
-10%	400	-4.200	-8.400	-12.300	-15.700	
-5%	5.000	200	-4.200	-8.200	-11.900	
0%	9.700	4.600	0	-4.300	-8.200	
+5%	14.400	9.000	4.200	-300	-4.300	
+10%	19.000	13.400	8.300	3.800	-500	

Für die im Residualwertverfahren bewerteten Entwicklungsimpobilien in Realisierung wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen aktiven Entwicklungsimpobilien herangezogen.

31.12.2025			Noch ausstehende Investitionskosten / Veränderung nicht fixierte Miete		
Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	113,4	119,7	126,0	132,3	138,6
Änderung zu Ausgangswert	-12,6	-6,3		6,3	12,6
Beizulegende Zeitwerte	431,9	425,6	419,3	413,0	406,7
Änderung zu Ausgangswert	3%	2%		-2%	-3%
Veränderung nicht fixierte Miete	407,2	413,2	419,3	425,4	431,4
Änderung zu Ausgangswert	-3%	-1%		1%	3%

31.12.2024			Noch ausstehende Investitionskosten / Veränderung nicht fixierte Miete		
Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	202,0	213,2	224,5	235,7	246,9
Änderung zu Ausgangswert	-22,4	-11,2		11,2	22,4
Beizulegende Zeitwerte	246,9	235,7	224,5	213,3	202,1
Änderung zu Ausgangswert	10,0%	5,0%		-5,0%	-10,0%
Veränderung nicht fixierte Miete	213,3	219	224,5	230,2	235,8
Änderung zu Ausgangswert	-5%	-2%		3%	5%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsimpobilien in Realisierung (für 2025: 3 Projekte, für 2024: 2 Projekte) basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 77% (2024: rund 45%), bezogen auf die gesamten Investitionskosten der Projekte. Die Sensitivität betrifft nur die noch ausstehenden Kosten der Hochbauten. Mit fortschreitendem Fertigstellungsgrad reduzieren sich die noch ausstehenden Investitionskosten. Basierend auf einem Residualwertverfahren führt dies zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsimpobilien. Steigen oder sinken die noch ausstehenden Investitionskosten führt dies ebenfalls im Rahmen des Residualwertverfahrens zu einer gegenläufigen Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsimpobilien.

**3.2. Selbst genutzte Immobilien**

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
<b>Buchwerte</b>			
<b>Stand 1.1.2024</b>	<b>3.376</b>	<b>7.155</b>	<b>10.530</b>
Zugänge	7	0	7
Abgänge	0	-3.235	-3.235
Abschreibungen	-96	-1.607	-1.703
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>3.287</b>	<b>2.313</b>	<b>5.599</b>
Umgliederung von Bestandsimmobilien	10.278	0	10.278
Zugänge	1.166	376	1.542
Abgänge	0	-567	-567
Abschreibungen	-144	-1.632	-1.776
Wertminderung	0	0	0
Umgliederung zu Bestandsimmobilien	-5.800	0	-5.800
Veränderung OCI	2.593	0	2.593
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>11.380</b>	<b>489</b>	<b>11.870</b>

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
<b>Stand 1.1.2024</b>			
Anschaffungskosten	4.476	12.900	17.376
Kumulierte Abschreibungen	-1.100	-5.745	-6.846
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>3.376</b>	<b>7.155</b>	<b>10.530</b>
<b>Stand 31.12.2024</b>			
Anschaffungskosten	4.483	9.665	14.148
Kumulierte Abschreibungen	-1.196	-7.352	-8.549
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>3.287</b>	<b>2.313</b>	<b>5.599</b>
<b>Stand 31.12.2025</b>			
Anschaffungskosten	11.444	1.091	12.536
Kumulierte Abschreibungen	-64	-602	-666
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>11.380</b>	<b>489</b>	<b>11.870</b>

**3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte**

Tsd. €	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
<b>Buchwerte</b>					
<b>Stand 1.1.2024</b>	<b>4.754</b>	<b>300</b>	<b>5.054</b>	<b>1.570</b>	<b>1.570</b>
Währungsdifferenz	-4	0	-4	0	0
Laufende Zugänge	437	416	853	127	127
Abgänge	-13	-8	-21	0	0
Abschreibungen	-862	-204	-1.066	-655	-655
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>4.311</b>	<b>506</b>	<b>4.817</b>	<b>1.042</b>	<b>1.042</b>
Währungsdifferenz	5	0	5	0	0
Laufende Zugänge	1.387	283	1.671	96	96
Abgänge	-27	0	-27	0	0
Abschreibungen	-839	-248	-1.087	-575	-575
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>4.838</b>	<b>541</b>	<b>5.379</b>	<b>564</b>	<b>564</b>

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
<b>Stand 1.1.2024</b>					
Anschaffungskosten	15.331	711	16.042	7.906	7.906
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-10.577	-410	-10.987	-6.336	-6.336
<b>Buchwerte</b>	<b>4.754</b>	<b>300</b>	<b>5.054</b>	<b>1.570</b>	<b>1.570</b>
<b>Stand 31.12.2024</b>					
Anschaffungskosten	15.160	878	16.037	8.033	8.033
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-10.849	-372	-11.221	-6.991	-6.991
<b>Buchwerte</b>	<b>4.311</b>	<b>506</b>	<b>4.817</b>	<b>1.042</b>	<b>1.042</b>
<b>Stand 31.12.2025</b>					
Anschaffungskosten	14.487	1.015	15.502	8.129	8.129
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-9.649	-474	-10.123	-7.566	-7.566
<b>Buchwerte</b>	<b>4.838</b>	<b>541</b>	<b>5.379</b>	<b>564</b>	<b>564</b>

**3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen**

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Eggarten	0	40.351
Mainz	10.786	14.435
Hafeninsel	6.154	6.694
Übrige	399	1.168
<b>Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>17.340</b>	<b>62.648</b>

Zur CA Immo gehören folgende wesentliche Gemeinschaftsunternehmen:

Name	Projekt Partner	Anteil CA Immo (Vorjahr)	Sitz	Land Investment	Art Investment	Aggregation	Anzahl Gesellschaften (Vorjahr)
Eggarten	Büschl Unternehmensgruppe vertreten durch Park Immobilien Projekt Eggarten Holding GmbH & Co. KG	0% (50%)	München	Deutschland	Entwicklung	Summe Gesellschaften	0 (2)
Mainz	Mainzer Stadtwerke AG	50,1% (50,1%)	Mainz	Deutschland	Entwicklung	Summe Gesellschaften	2 (2)
Hafeninsel	UBM Development Deutschland GmbH	50% (50%)	Mainz	Deutschland	Entwicklung	Summe Gesellschaften	2 (2)

Im Juli 2025 hat die CA Immo die Anteile an dem Joint Venture Eggarten (das die Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken in München plant) verkauft. Das Joint Venture „Mainz“ führt die Baurechtsschaffung, die Realisierung der öffentlichen Erschließung und sonstiger öffentlicher Flächen sowie den Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken im Mainzer Zollhafen durch. Im Joint Venture Hafeninsel werden die selbst gebauten Eigentumswohnungen am Mainzer Zollhafen verkauft.

Alle Gemeinschaftsunternehmen haben den Stichtag 31.12. und sind nicht börsennotiert. Mit Ausnahme vom Joint Venture Mainz (Ergebnisanteil zwischen 50% und 30%) entspricht der gehaltene Eigentumsanteil dem Anteil an der Ergebnisverteilung. Die Abschlüsse der Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der CA Immo erstellt und unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Gemeinschaftsunternehmen werden in der CA Immo aus strategischen Gründen eingegangen und werden als eigenständige Beteiligungsunternehmen strukturiert. Teilweise betreffen diese gemeinsamen Vereinbarungen Gruppen von eigenständigen Beteiligungsunternehmen (Summe) oder einzelne Beteiligungsunternehmen (Einzelgesellschaften). Die Struktur hängt von den strategischen Hintergründen wie z. B. Entwicklung von Immobilien, Finanzierung bzw. Investitionsvolumen ab.

Zum 31.12.2025 gibt es, wie im Vorjahr, keine nicht angesetzten Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen. Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten in Gemeinschaftsunternehmen.

Die dargestellten Informationen der Gemeinschaftsunternehmen beinhalten keinerlei Konsolidierung innerhalb der CA Immo.

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2025 Eggarten	Mainz	Hafeninsel	2024 Eggarten	Mainz	Hafeninsel angepasst
Mieterlöse	32	298	0	41	1.335	0
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	192	6.636	5.368	0	35.018	8.330
Erlöse aus Immobilienhandel - zeitraumbezogene Realisierung	0	0	0	0	0	2.023
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	3.739	-887	0	31.371	4.663
Abschreibungen und Wertänderungen	-3	-15	0	9.629	-49	0
Finanzierungsaufwand	-317	-678	-1	-408	-713	-587
Ertragsteuern	84	-1.463	150	0	-6.233	-405
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>-382</b>	<b>4.369</b>	<b>-1.079</b>	<b>8.953</b>	<b>28.917</b>	<b>3.412</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-382</b>	<b>4.369</b>	<b>-1.079</b>	<b>8.953</b>	<b>28.917</b>	<b>3.412</b>
Sonstiges langfristiges Vermögen	112	1	1.336	30	16	1.573
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	98.090	73.215	8.485	97.428	72.684	13.559
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	57	46.498	5.508	143	60.646	1.669
<b>Summe Vermögen</b>	<b>98.258</b>	<b>119.714</b>	<b>15.330</b>	<b>97.602</b>	<b>133.346</b>	<b>16.800</b>
Sonstige langfristige Schulden	0	27.870	1.409	0	34.308	1.606
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	0	16.533	0	0
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>0</b>	<b>27.870</b>	<b>1.409</b>	<b>16.533</b>	<b>34.308</b>	<b>1.606</b>
Sonstige kurzfristige Schulden	307	40.739	1.612	333	46.836	1.807
Verzinsliche Verbindlichkeiten	17.603	0	0	6	14	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>17.910</b>	<b>40.739</b>	<b>1.612</b>	<b>339</b>	<b>46.850</b>	<b>1.807</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>80.348</b>	<b>51.105</b>	<b>12.309</b>	<b>80.730</b>	<b>52.187</b>	<b>13.388</b>
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>40.351</b>	<b>26.146</b>	<b>6.694</b>	<b>35.875</b>	<b>15.200</b>	<b>4.988</b>
Anteiliges Jahresergebnis nach Gesellschaftsanteilen	-191	2.189	-540	4.477	14.488	1.706
Erhaltene Dividenden	0	-3.629	0	0	-3.200	0
Kapitalanpassung	0	898	0	0	-342	0
<b>Anteiliges Eigenkapital 31.12.</b>	<b>40.160</b>	<b>25.604</b>	<b>6.154</b>	<b>40.351</b>	<b>26.146</b>	<b>6.694</b>
Sonstige Konsolidierungseffekte	0	-14.818	0	0	-11.711	0
Verkauf	-40.160	0	0	0	0	0
<b>Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>10.786</b>	<b>6.154</b>	<b>40.351</b>	<b>14.435</b>	<b>6.694</b>

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an nicht wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2025	2024
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>1.130</b>	<b>1.301</b>
Anteiliges Jahresergebnis nach Gesellschaftsanteilen	-848	-2
Kapitalerhöhungen	351	0
Erhaltene Dividenden/ Kapitalherabsetzungen	-99	-170
<b>Anteiliges Eigenkapital 31.12.</b>	<b>533</b>	<b>1.130</b>
Sonstige Konsolidierungseffekte	41	38
Abgang Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen aufgrund Übergangskonsolidierung	-176	0
<b>Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.</b>	<b>399</b>	<b>1.168</b>

### 3.5. Übrige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Sonstiges Finanzvermögen	30.335	52.007
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	11.145	15.262
<b>Übrige Vermögenswerte</b>	<b>41.479</b>	<b>67.268</b>

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung des sonstigen Finanzvermögens:

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2025	Kumulierte Wertänderung 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Erfolgswirksame Wertänderung 2025
Zinsswaps	0	29.997	29.997	-13.009
Zinscaps	2.730	-2.401	329	-374
Zinsfloors	726	-718	8	-33
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>	<b>3.456</b>	<b>26.878</b>	<b>30.335</b>	<b>-13.417</b>
<b>Sonstiges Finanzvermögen</b>	<b>3.456</b>	<b>26.878</b>	<b>30.335</b>	<b>-13.417</b>

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2024	Kumulierte Wertänderung 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Erfolgswirksame Wertänderung 2024
<b>Darlehen und Forderungen</b>	<b>8.267</b>	<b>0</b>	<b>8.267</b>	<b>0</b>
Zinsswaps	0	42.995	42.995	-22.245
Zinscaps	2.730	-2.027	703	-733
Zinsfloors	726	-685	42	-49
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>	<b>3.456</b>	<b>40.284</b>	<b>43.740</b>	<b>-23.026</b>
<b>Sonstiges Finanzvermögen</b>	<b>11.723</b>	<b>40.284</b>	<b>52.007</b>	<b>-23.026</b>

In 2025 wurden die Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen im Rahmen des Verkaufs des Gemeinschaftsunternehmens Eggarten getilgt.

Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten entspricht Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2025 und 2024 nicht statt.

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

#### **Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	4.934	8.992
Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	778	963
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.433	5.306
<b>Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>11.145</b>	<b>15.262</b>

## KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN

## 4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte	31.12.2025	31.12.2024
Tsd. €		
Deutschland - Bestandsimmobilien	178.810	130.142
Deutschland - Immobilien in Entwicklung	2.350	0
Polen - Bestandsimmobilien (inkl. Nutzungsrechte)	44.899	25.619
CEE sonstige - Bestandsimmobilien (inkl. Nutzungsrechte)	0	72.110
Österreich - Bestandsimmobilien	0	20.539
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>	<b>226.059</b>	<b>248.411</b>
Ungarn - Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	102.370	0
Ungarn - Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen	10.064	0
<b>Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen</b>	<b>112.434</b>	<b>0</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen</b>	<b>338.492</b>	<b>248.411</b>

Zum 31.12.2025 wurden vier Immobilien und eine Immobilie in Entwicklung (Baugrundstück) in Deutschland (31.12.2024: drei Immobilien) und eine Immobilie in Polen (31.12.2024: eine Immobilie) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Auch zwei Gesellschaften in Ungarn wurden als Veräußerungsgruppe klassifiziert.

In 2025 fand das Closing für drei Immobilien in Deutschland, eine Immobilie in Österreich, eine Immobilie in Polen, eine Immobilie in Ungarn und eine in Serbien statt (alle zum 31.12.2024 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert).

Die Neubewertung betrifft mit 5.258 Tsd. € (2024: 1.021 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Vermögenswerte und Schulden in Veräußerungsgruppen	31.12.2025	31.12.2024
Tsd. €		
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	102.370	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.763	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.297	0
Aktive latente Steuern	5	0
<b>Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen</b>	<b>112.434</b>	<b>0</b>
Rückstellungen	527	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.500	0
Passive latente Steuern	1.903	0
<b>Schulden in Veräußerungsgruppen</b>	<b>5.930</b>	<b>0</b>
<b>Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen</b>	<b>106.503</b>	<b>0</b>

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 62.443 Tsd. € (31.12.2024: 83.557 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

**⚖️ Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“**

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert voraussichtlich durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die entsprechenden langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar sind und eine Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang voraussichtlich innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird. Die Beurteilung für den Zeitpunkt der Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“ hängt von mehreren Faktoren ab und wird zu jedem Stichtag eingeschätzt.

**§**

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden prinzipiell zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die weiterhin nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden, verzinsliche Verbindlichkeiten, die weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie Ertragsteuern, die gemäß IAS 12 bewertet werden und finanzielle Vermögenswerte, die gemäß IFRS 9 bilanziert werden. Veräußerungsgruppen umfassen Vermögenswerte, die im Rahmen einer einheitlichen Transaktion veräußert werden sollen, und die dazugehörigen Schulden, die im Rahmen dieser Transaktion ebenfalls übertragen werden sollen.

**4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien**

Tsd. €	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2025		31.12.2024	
			Buchwerte	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	3.339	0	3.339	525	0	525
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	2.646	-2.056	590	9.941	-6.486	3.455
<b>Summe zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>5.985</b>	<b>-2.056</b>	<b>3.929</b>	<b>10.466</b>	<b>-6.486</b>	<b>3.980</b>

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 6.863 Tsd. € (31.12.2024: 4.750 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 1.063 Tsd. € (31.12.2024: 3.980 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von 4.510 Tsd. € (31.12.2024: 8.205 Tsd. €) wird eine Umsatzrealisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 4 Liegenschaften (31.12.2024: 7 Liegenschaften) in Deutschland und betreffen im Wesentlichen Grundstücksreserven in München.

**§**

**Klassifizierung als „zum Handel bestimmt“**

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder deren konkrete Entwicklung aufgrund der Absicht eines späteren Verkaufs im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs begonnen wurde (oder ein entsprechendes Forward-Sale-Agreement geschlossen wurde). Die Bewertung der zum Handel bestimmten Immobilien erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert zum jeweiligen Bilanzstichtag.

**4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Tsd. €	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
Forderungen aus Vermietung und Dienstleistungen	12.936	14.144
Forderungen aus Immobilienhandel	363	35.871
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsverkäufen	3.769	1.114
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.038	3.489
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	21.548	27.424
Übrige Forderungen	14.548	20.174
<b>Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>54.202</b>	<b>102.217</b>
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	2.323	6.337
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	2.816	3.946
<b>Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>5.138</b>	<b>10.282</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>59.340</b>	<b>112.499</b>

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkungen beinhalten 0 Mio. € (31.12.2024: 21 Mio. €) im Zusammenhang mit bereits ausgezahlten Bankkrediten für innerhalb eines Jahres geplante Investitionen in Immobilien.

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ergibt sich auf Basis der Nominale und Wertberichtigungen wie folgt:

Tsd. €	Nominale 31.12.2025	Erwartete Kreditverluste 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Nominale 31.12.2024	Erwartete Kreditverluste 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	56.812	-2.611	54.202	103.844	-1.627	102.217
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	5.138	0	5.138	10.282	0	10.282
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>61.951</b>	<b>-2.611</b>	<b>59.340</b>	<b>114.127</b>	<b>-1.627</b>	<b>112.499</b>


Die Entwicklung der erwarteten Kreditverluste der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2025	2024
<b>Stand 1.1.</b>	<b>-1.627</b>	<b>-2.110</b>
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	-1.391	-257
Verbrauch	308	558
Auflösung	130	169
Abgang Entkonsolidierung	10	0
Umgliederung IFRS 5	22	0
Währungsumrechnungsdifferenz	-63	13
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-2.611</b>	<b>-1.627</b>

Die folgende Tabelle zeigt das Risikoprofil der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte basierend auf deren Fälligkeiten:

Fälligkeiten Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2025	2024
Tsd. €		
<b>Nicht fällig</b>	<b>48.513</b>	<b>94.149</b>
Überfällig <31 Tage	2.269	2.708
Überfällig 31-90 Tage	1.936	1.439
Überfällig >90 Tage	1.483	3.920
<b>Überfällig gesamt</b>	<b>5.688</b>	<b>8.067</b>
<b>Summe</b>	<b>54.202</b>	<b>102.217</b>

### Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

 Ein erwarteter Kreditverlust bei Forderungen wird in Abhängigkeit des Mahnstandes, der Außenstandsdauer und des Zahlungsverhaltens des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet. Dabei kommt das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 für Leasingforderungen zur Anwendung, sodass die erwarteten Kreditverluste für die gesamte Restlaufzeit des Instruments erfasst werden. Sofern eine Forderung tatsächlich uneinbringlich geworden ist, wird sie ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits ausgebuchten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst. Die CA Immo beschränkt das Kreditrisiko vor allem durch Sicherheiten wie Kautionen, Bankgarantien oder ähnlichen Sicherstellungen. Derzeit gibt es folgende Risikokategorien:

Stufe	Beschreibung	Erwarteter Kreditverlust
1 (geringes Risiko)	Geringes Ausfallsrisiko; zeitgerechte Zahlungen der Vertragspartei	12 Monats-Kreditverlust
2 (erhöhtes Risiko oder vereinfachtes Verfahren)	Überfällige Forderungen und aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens fallen in diese Kategorie alle Leasingforderungen.	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
3 (hohes Risiko aufgrund Zahlungsverzuges)	Bonitätsbeeinträchtigungen wie dauerhaft ausbleibende Zahlungen, Konkurs oder Insolvenzverfahren	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
4 (Ausbuchung)	Keine erwarteten Zahlungseingänge.	Vollständige Abschreibung. Bei finalem Ausfall erfolgt die Ausbuchung.

Die CA Immo setzt aus Vereinfachungsgründen die erwarteten Kreditverluste auf Basis der Überfälligkeiten und erwarteten Insolvenzquoten je Land an (für Stufe 2 bzw. Stufe 3). Für geringe Risiken (Stufe 1) werden auf Basis der erwarteten Restlaufzeit (max. 12 Monate) die erwarteten Kreditverluste basierend auf beispielsweise CDS-Ausfallsquoten bzw. erwartete Kreditverluste erfasst.

#### 4.4. Festgeld und Zahlungsmittel und -äquivalente

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
<b>Festgeld</b>	<b>100.111</b>	<b>150.365</b>
Guthaben bei Kreditinstituten	544.878	647.027
Kassenbestand	14	14
<b>Fonds der liquiden Mittel (Geldflussrechnung)</b>	<b>544.892</b>	<b>647.041</b>
Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln	-37	-87
<b>Zahlungsmittel und -äquivalente (Bilanz)</b>	<b>544.855</b>	<b>646.954</b>
<b>Festgeld und Zahlungsmittel und -äquivalente</b>	<b>644.966</b>	<b>797.319</b>

§ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten. Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten unterliegen und auf die die CA Immo nur eingeschränkten Zugriff hat, werden separat im Posten „Fonds der liquiden Mittel“ ausgewiesen. Zum 31.12.2025 und 31.12.2024 verfügt die CA Immo über keine Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung von maximal 3 Monaten. Generell dienen die verfügbaren Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditverträge für Bestandsimmobilien (Tilgung, Zinsen und CAPEX) und für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien.

Liquide Mittel mit einer Verfügungsbeschränkung von mehr als 3 Monaten, aber weniger als 12 Monaten, werden im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Festgeldveranlagungen, die die Voraussetzungen für den Ausweis unter liquiden Mitteln und Zahlungsmitteläquivalente nicht erfüllen, werden im Posten Festgeld ausgewiesen.

Die erwarteten Kreditverluste bei Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden in Höhe der Ausfallwahrscheinlichkeiten der jeweiligen Finanzinstitute erfasst. Dabei wird zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste eine Restlaufzeit der Finanzinstrumente herangezogen, die die CA Immo erwartungsgemäß benötigt, um liquide Mittel zu anderen Finanzinstituten zu transferieren.

---

**KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG****5.1. Eigenkapital**

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immo AG mit 735.517.568,35 € (31.12.2024: 774.229.017,02 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 101.171.601 Stück (31.12.2024: 106.496.422) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern.

Das im November 2024 gestartete Aktienrückkaufprogramm wurde mit 27.2.2025 vorzeitig beendet. Bei diesem Programm wurden 1.869.605 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von 1,76% des Grundkapitals zum 27.2.2025 entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,50 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 21,50 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 23,13 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 43.252.102,76 €, davon 30.041.571,48 € im Jahr 2025 (exklusive Nebenkosten).

Am 27.8.2025 hat der Vorstand der CA Immo AG auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung beschlossen, 5.324.821 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immo AG mit Wirkung zum 27.8.2025 einzuziehen. Nach Erteilung der Zustimmung des Aufsichtsrats erfolgte damit die Einziehung der eigenen Aktien mit Wirkung zum 27.8.2025. Durch die Einziehung von 5.324.821 Stück eigenen Aktien wurde das Grundkapital der CA Immo AG mit Wirkung zum 27.8.2025 insgesamt um 38.711.448,67 € herabgesetzt und betrug danach 735.517.568,35 €, zerlegt in 101.171.605 Stück nennwertlose Stückaktien (davon 4 Namensaktien und 101.171.601 Inhaberaktien). Nach der Einziehung wurden zum 27.8.2025 5.324.821 Stück eigene Aktien gehalten, dies entsprach rund 5,26% des aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft nach der Einziehung.

Der Vorstand der CA Immo AG hatte am 27.8.2025 darüber hinaus beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 5.5.2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Programm lief von 15.9.2025 bis 22.12.2025. Insgesamt wurden 2.023.432 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von 2,00% des Grundkapitals entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 25,12 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 22,24 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistungen je erworbener Aktie lag bei 23,76 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 48.085.171,98 € (exklusive Nebenkosten).

Per 31.12.2025 hielt die CA Immo AG insgesamt 7.348.253 eigene Aktien (31.12.2024: 9.341.683 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 101.171.605 (31.12.2024: 106.496.426) Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 7,3% (31.12.2024: 8,8%) der stimmberechtigten Aktien. Per 31.12.2025 beträgt der Wert (inklusive Nebenkosten) der eigenen Aktien 159.806 Tsd. € (31.12.2024: 193.777 Tsd. €) und ist als gesonderter Abzugsposten im Eigenkapital ausgewiesen.

Die im Einzelabschluss der CA Immo AG ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 1.037.670 Tsd. € (31.12.2024: 998.959 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. In 2025 wurden aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2024 insgesamt Dividenden in Höhe von 1,00 € (2024: 0,80 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 95.847 Tsd. € (2024: 78.173 Tsd. €) an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2025 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immo AG in Höhe von 467.709 Tsd. € (31.12.2024: 454.845 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer von 1.557 Tsd. € einer Ausschüttungssperre (31.12.2024:

901 Tsd. €). Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2025 in Höhe von 467.709 Tsd. € eine Dividende von 0,90 € je Aktie, somit insgesamt 84.441 Tsd. € an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 383.268 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2025 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 €, das bis längstens 27.9.2028 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, das zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 4.5.2023 ausgegeben werden kann (Bedingtes Kapital 2023).

## 5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2025			31.12.2024
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
<b>Anleihen</b>	<b>166.009</b>	<b>845.732</b>	<b>1.011.741</b>	<b>284.348</b>	<b>993.290</b>	<b>1.277.639</b>
Kredite	112.347	1.080.299	1.192.646	57.081	1.309.311	1.366.393
Schuldscheindarlehen	628	26.934	27.562	13.349	26.908	40.258
Leasingverbindlichkeiten	8.051	19.883	27.935	10.304	26.166	36.469
<b>Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>121.027</b>	<b>1.127.116</b>	<b>1.248.143</b>	<b>80.735</b>	<b>1.362.385</b>	<b>1.443.120</b>
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>287.036</b>	<b>1.972.848</b>	<b>2.259.884</b>	<b>365.083</b>	<b>2.355.675</b>	<b>2.720.758</b>

### Anleihen

31.12.2025	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2018-2026	150.000	149.880	2.148	1,88%	2,24%	26.9.2018	26.3.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	498.763	3.955	0,88%	1,11%	5.2.2020	5.2.2027
Anleihe 2024-2030	350.000	346.969	10.025	4,25%	4,48%	30.10.2024	30.4.2030
<b>Gesamt</b>	<b>1.000.000</b>	<b>995.612</b>	<b>16.129</b>				

31.12.2024	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2018-2026	150.000	149.378	2.148	1,88%	2,24%	26.9.2018	26.3.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	497.639	3.957	0,88%	1,11%	5.2.2020	5.2.2027
Anleihe 2020-2025	275.900	275.168	508	1,00%	1,34%	27.10.2020	27.10.2025
Anleihe 2024-2030	350.000	346.274	2.567	4,25%	4,48%	30.10.2024	30.4.2030
<b>Gesamt</b>	<b>1.275.900</b>	<b>1.268.459</b>	<b>9.180</b>				

Die Anleihen unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad (netto Verschuldung / Summe Vermögen), besicherte Verschuldungsquote (besicherte netto Verschuldung / Summe Vermögen) und Zinsdeckung (EBITDA / Zinsergebnis) bereinigt um das Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen und Einmaleffekten. Zusätzlich unterliegen die Anleihen sogenannten „Change of Control“ Regelungen. Diese sehen vor, dass Anleihegläubigern im Falle eines Kontrollwechsels – wie in den Terms and Conditions der jeweiligen Anleihe definiert – das Recht zukommt, vom Emittenten zu verlangen, dass er dessen Anleihen zum Rückzahlungsbetrag ganz oder teilweise zurücknimmt oder nach Wahl des Emittenten kauft (oder den Kauf veranlasst).

Die Mittelverwendung der Anleihe 2024-2030 (Green Bond) ist an die im Green Financing Framework definierten Allokationsvorschriften gebunden. Die Allokationsvorschriften fordern, dass ein gewisser Betrag zur vollständigen oder teilweisen Finanzierung oder Refinanzierung von grünen Projekten verwendet werden muss, der die im Rahmen für grüne Anleihen 2024 festgelegten Kriterien erfüllt. Dazu gehört die Finanzierung oder Refinanzierung von Bestandsimmobilien oder des Baus neuer Gewerbeimmobilien, die die Kriterien für die Nachhaltigkeitszertifizierung LEED Gold, DGNB Gold oder BREEAM Excellent (als Mindeststandard) erfüllt; und/oder die Finanzierung oder Refinanzierung von Immobilien, die gewisse Kriterien der Substantial Contribution Criteria der EU Taxonomie (Climate Change Mitigation Objective) erfüllen.

Zum 31.12.2025 liegen keine Brüche (31.12.2024: keine Brüche) der Financial Covenants vor.

### Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2025 bzw. 31.12.2024 wie folgt dar:

31.12.2025						
Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2025 in %	Zinsen variabel/fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Kredite	2,92%-3,31%	variabel	01/2029-12/2031	62.737	61.604	61.604
Kredite	0,99%-4,35%	hedged	03/2026-12/2033	1.028.496	1.025.620	1.025.620
Kredite	0,87%-2,38%	fix	06/2030-04/2032	105.474	105.422	96.117
<b>Kredite gesamt</b>				<b>1.196.707</b>	<b>1.192.646</b>	<b>1.183.341</b>
Schuldscheindarlehen	3,52%-3,75%	fix	11/2027-05/2029	27.000	27.562	26.792
<b>Schuldscheindarlehen gesamt</b>				<b>27.000</b>	<b>27.562</b>	<b>26.792</b>
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	1,64%-6,94%	fix	10/2027-08/2104	67.630	26.477	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,28%-5,93%	fix	11/2026-12/2028	1.512	1.457	
<b>Leasingverbindlichkeiten gesamt</b>				<b>69.142</b>	<b>27.935</b>	
				<b>1.292.849</b>	<b>1.248.143</b>	<b>1.210.134</b>

31.12.2024						
Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2024 in %	Zinsen variabel/fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Kredite	3,66%-4,20%	variabel	09/2026-01/2029	58.627	58.604	58.604
Kredite	0,99%-4,35%	hedged	03/2026-12/2033	1.202.994	1.199.981	1.199.981
Kredite	0,87%-2,38%	fix	12/2025-04/2032	107.873	107.807	98.786
<b>Kredite gesamt</b>				<b>1.369.493</b>	<b>1.366.393</b>	<b>1.357.371</b>
Schuldscheindarlehen	2,81%-3,75%	fix	05/2025-05/2029	39.500	40.258	39.264
<b>Schuldscheindarlehen gesamt</b>				<b>39.500</b>	<b>40.258</b>	<b>39.264</b>
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	1,64%-6,94%	fix	10/2027-8/2104	81.983	32.713	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,28%-7,00%	fix	1/2025-12/2028	3.874	3.756	
<b>Leasingverbindlichkeiten gesamt</b>				<b>85.857</b>	<b>36.469</b>	
				<b>1.494.850</b>	<b>1.443.120</b>	<b>1.396.636</b>

Die Vertragswahrung der Kreditverbindlichkeiten, Schuldscheindarlehen und Anleihen ist zu 100% der Euro (31.12.2024: 100% in EUR).

Die Bankfinanzierungen in der CA Immo unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind bei Bestandsimmobilien in der Regel LTV (Loan to Value, d. h., Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert des Objekts) und Schuldendienstdeckungsgrad. Der Schuldendienstdeckungsgrad wird in der Regel, je nach kreditvertraglicher Ausgestaltung und projektspezifischer Anforderungen, über die Kennzahlen DY (Debt Yield), DSCR (Debt Service Coverage Ratio) oder ISCR (Interest Coverage Ratio) berpruft. Bei Projektfinanzierungen kommen in der Regel der LTC (Loan to Cost, d. h., Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ein ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d. h., Verhältnis von geplanten künftigen Mieteinnahmen zum Zinsaufwand einer Periode) zur Anwendung.

Die Schuldscheindarlehen unterliegen ebenfalls Financial Covenants. Diese sind: Zinsdeckungsgrad (EBITDA / Finanzierungsaufwand), Verschuldungsgrad (netto Verschuldung / Summe Vermögen) und besicherter Verschuldungsgrad (besicherte netto Verschuldung / Summe Vermögen). Zusätzlich unterliegen die Schuldscheindarlehen sogenannten „Change of Control“ Regelungen. Diese sehen vor, dass jeder Darlehensgeber einen Betrag, der seiner Beteiligung an dem Darlehen entspricht, durch Kündigung fällig stellen und die unverzügliche Rückzahlung dieses Kapitalbetrages verlangen kann.

übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag Financial Covenants nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2025 betraf dies keine Kredite (31.12.2024: keine Kredite).

Sämtliche Financial Covenants müssen individuell pro Immobilie bzw. auf Konzernebene entsprechend den spezifischen Nebenvereinbarungen getestet werden. Diese müssen entweder vergangenheitsbezogen („backward-looking“) oder zukunftsbezogen („forward-looking“) und zu den Stichtagen 31.3., 30.06., 30.09. und 31.12. eingehalten werden. Die Financial Covenants werden zu jedem Stichtag auf ihre Erfüllung getestet. Aufgrund der Vielzahl an verschiedenen spezifischen Regelungen zeigt folgende Tabelle lediglich Bandbreiten der zur Anwendung kommenden Financial Covenants.

Financial Covenants 31.12.2025	Nominale in Tsd. €	Minimum Debt Yield von - bis	Minimum ISCR von - bis	Minimum DSCR von - bis	Maximal LTV von - bis	Maximal besicherter LTV von - bis
Anleihen	1.000.000	-	180%	-	60%	45%
Schuldscheindarlehen	27.000	-	180%	-	60%	45%
<b>Financial Covenants auf Konzernebene</b>	<b>1.027.000</b>					
Kredite	1.123.490	5,00%-6,50%	110%-340%	103%-140%	50%-75%	-
<b>Financial Covenants auf Immobilienebene</b>	<b>1.123.490</b>					
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten die Financial Covenants unterliegen</b>	<b>2.150.490</b>					

Financial Covenants 31.12.2024	Nominale in Tsd. €	Minimum Debt Yield von - bis	Minimum ISCR von - bis	Minimum DSCR von - bis	Maximal LTV von - bis	Maximal besicherter LTV von - bis
Anleihen	1.275.900	-	180%	-	60%	45%
Schuldscheindarlehen	39.500	-	180%	-	60%	45%
<b>Financial Covenants auf Konzernebene</b>	<b>1.315.400</b>					
Kredite	1.267.710	4,50%-6,25%	110%-340%	103%-150%	50%-75%	-
<b>Financial Covenants auf Immobilienebene</b>	<b>1.267.710</b>					
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten die Financial Covenants unterliegen</b>	<b>2.583.110</b>					

Von den verzinslichen Verbindlichkeiten, die Financial Covenants unterliegen, berechtigen die Kredite und die Schuldscheindarlehen den Gläubiger grundsätzlich bei Verletzung zur vorzeitigen Kündigung bzw. Teilfälligestellung, sofern die Verletzung nicht fristgerecht geheilt wird. Die Anleihen berechtigen die Anleihegläubiger im Falle der Verletzung der Financial Covenants nicht zur vorzeitigen Kündigung bzw. Fälligestellung, sondern führen zu Beschränkungen hinsichtlich weiterer Fremdkapitalaufnahmen.

Sollte absehbar sein, dass Financial Covenants in Zukunft möglicherweise nicht erfüllt werden, werden frühzeitig Verhandlungen mit den Banken bezüglich einer Änderung des Kreditvertrages geführt. Zum 31.12.2025 betrifft dies keinen Kredit (am 31.12.2024 einen Kredit mit einer Nominale von 41.745 Tsd. €).

§ Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und bei Zuzählung in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrages abzüglich Transaktionskosten bzw. bei Leasingverbindlichkeiten als Barwert künftiger Leasingzahlungen angesetzt. Ein Unterschied zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag bzw. zwischen dem Barwert und dem Nominale der Leasingverbindlichkeiten wird über die Laufzeit der Finanzierung nach der Effektivzinsmethode verteilt und im

Finanzierungsaufwand erfasst. Bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß IAS 23 werden Fremdkapitalkosten als Bestandteil der Herstellungskosten aktiviert.

Wird die Änderung von Vertragsbedingungen bei Verbindlichkeiten wie eine Tilgung (d. h., die im Vertrag genannten Verpflichtungen sind aufgehoben bzw. der 10% Barwerttest wird nicht eingehalten) bilanziert, so sind alle angefallenen Aufwendungen und Gebühren als Teil des Gewinns- oder Verlusts aus der Tilgung zu erfassen. Wird dieser Austausch oder die Änderung nicht wie eine Tilgung erfasst, so führt eine Kreditmodifikation zu einer Anpassung des Buchwerts der Verbindlichkeit. Die Barwertänderung durch die Kreditmodifikation ist erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu amortisieren.

### 5.3. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €	kurzfristig	langfristig	31.12.2025 Summe	kurzfristig	langfristig	31.12.2024 Summe
<b>Beizulegender Zeitwert</b>						
<b>Derivatgeschäfte</b>	<b>97</b>	<b>4.771</b>	<b>4.867</b>	<b>486</b>	<b>9.977</b>	<b>10.463</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.580	2.795	13.375	11.260	2.842	14.102
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.236	0	1.236	911	0	911
Kauttionen	3.091	11.121	14.211	5.641	15.571	21.212
Offene Kaufpreise	450	0	450	697	0	697
Betriebskostenabrechnungen	2.613	0	2.613	2.545	0	2.545
Verbindlichkeit aus Rückkauf eigene Aktien	0	0	0	2.348	0	2.348
Übrige	9.171	8.425	17.596	4.607	9.182	13.789
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>27.141</b>	<b>22.341</b>	<b>49.482</b>	<b>28.010</b>	<b>27.595</b>	<b>55.605</b>
Betriebliche Steuern	2.562	0	2.562	8.334	0	8.334
Erhaltene Anzahlungen	732	878	1.610	2.203	1.017	3.220
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	3.289	623	3.912	3.629	1.439	5.068
<b>Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>6.584</b>	<b>1.501</b>	<b>8.084</b>	<b>14.166</b>	<b>2.456</b>	<b>16.622</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>33.822</b>	<b>28.612</b>	<b>62.434</b>	<b>42.662</b>	<b>40.028</b>	<b>82.691</b>


Die Fristigkeit der Kauttionen wird auf Basis der erwarteten Mietvertragsenden bilanziert.

## KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN

## 6.1. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen und städtebauliche Verpflichtungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
<b>Stand am 1.1.2025</b>	<b>16.867</b>	<b>21.709</b>	<b>22.460</b>	<b>14.221</b>	<b>75.255</b>
Verbrauch	-6.674	-17.359	-3.945	-8.098	-36.076
Auflösung	-1.950	-580	-924	-2.456	-5.910
Neubildung	9.294	21.184	3.249	12.398	46.125
Zugang aus Übergangskonsolidierung	0	0	0	338	338
Abgang durch Entkonsolidierung	0	-1.557	0	-413	-1.970
Umgliederung zu Veräußerungsgruppe	0	-7	0	-520	-527
Zinssatzänderung und Aufzinsung	120	0	207	0	327
Währungsumrechnungsdifferenz	64	143	0	154	360
<b>Stand am 31.12.2025</b>	<b>17.720</b>	<b>23.532</b>	<b>21.047</b>	<b>15.623</b>	<b>77.922</b>
davon kurzfristig	8.808	23.532	8.083	15.623	56.046
davon langfristig	8.913	0	12.963	0	21.876

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dienstleistungen (Abschlussprüfung, Steuer- und Rechtsberatung), Grund- und Gebäudesteuern, Grunderwerbsteuern, Betriebskosten der Immobilien, Gewährleistungen und Zinsen im Zusammenhang mit Steuerprüfungen.

 Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die CA Immo eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Insbesondere bei Rückstellungen für Bauleistungen und nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien ist es erforderlich, dass beispielsweise Schätzungen zum Leistungsfortschritt eines Bauprojekts, qualitative Beurteilungen von Leistungen von Lieferanten, Preisrisiken oder zur konkreten Erfüllung bzw. zum Umfang einer Verpflichtung, vorgenommen werden. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

**Rückstellungen für Dienstnehmer**

Tsd. €

	31.12.2025	31.12.2024
Bonus Vorstand	4.510	4.399
Bonus LTI Programm Mitarbeiter	4.897	4.091
Sonstige Prämien	5.682	5.061
<b>Prämien</b>	<b>15.089</b>	<b>13.551</b>
Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungen und Pensionen	816	1.323
Nicht konsumierter Urlaub	1.417	1.418
Sonstige Rückstellungen	398	575
<b>Rückstellungen für Dienstnehmer</b>	<b>17.720</b>	<b>16.867</b>

**Nettoposition Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen**

Die CA Immo hat für leistungsorientierte Altersvorsorgepläne in Deutschland eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Zum 31.12.2025 übersteigt der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wurde.

	31.12.2025	31.12.2024
Barwert der Verpflichtung	-6.724	-7.414
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.655	6.721
<b>In der Bilanz erfasste Nettoposition</b>	<b>-69</b>	<b>-693</b>
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	821	-252
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	-204	-239

Die Entwicklung der Pensionsverpflichtung und des Planvermögens stellt sich folgendermaßen dar:

	2025	2024
<b>Verpflichtungsumfang am 1.1.</b>	<b>-7.414</b>	<b>-6.985</b>
Laufende Zahlung	304	290
Zinsaufwand	-232	-229
Neubewertung	617	-491
<b>Verpflichtungsumfang am 31.12.</b>	<b>-6.724</b>	<b>-7.414</b>
<b>Planvermögen am 1.1.</b>	<b>6.721</b>	<b>6.789</b>
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	207	228
Neubewertung	6	-17
Laufende Zahlung	-280	-278
<b>Planvermögen am 31.12.</b>	<b>6.655</b>	<b>6.721</b>

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgender Ertrag/Aufwand erfasst:

Tsd. €	2025	2024
Zinsaufwand	-232	-229
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	207	228
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>-25</b>	<b>-1</b>

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen vor Steuern erfasst:

Tsd. €	2025	2024
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	617	-491
Neubewertung des Planvermögen	6	-17
<b>IAS 19 Rücklage</b>	<b>623</b>	<b>-508</b>

Die Sensitivitätsanalyse hinsichtlich der finanzmathematischen Annahme stellt sich wie folgt dar:

2025		
Tsd. €	-0,25%	+0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-195	186
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	161	-167

2024		
Tsd. €	- 0,25%	+ 0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-239	235
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	209	-218

#### § Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen gegenüber vier Personen Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Zusagen betreffen eine Anwartschaft eines bereits ausgeschiedenen Geschäftsführers sowie drei bereits laufende Leistungen. Die für leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung wird gemäß IAS 19.63 als Vermögenswert (Nettoschuld) bilanziert.

Für die leistungsorientierten Verpflichtungen werden jährlich externe versicherungsmathematische Gutachten eingeholt. Die Berechnung des bilanzierten Deckungskapitals bzw. der Verpflichtung erfolgt gemäß IAS 19 nach dem Verfahren laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung folgender Parameter:

	31.12.2025	31.12.2024
Rechnungszinssatz	3,89%	3,08%
Erwartete Bezugserhöhungen	2,20%	2,20%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	3,89%	3,08%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2025 3,08% (2024: 3,36%).

Der Dienstzeitaufwand und der Zinsaufwand im Zusammenhang mit der Verpflichtung sowie der Zinsertrag aus dem Planvermögen werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam erfasst. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Verpflichtung und dem Planvermögen werden im sonstigen Ergebnis, abzüglich der entsprechenden Steuerlatenz, erfasst.

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. In der CA Immo existieren auch vertragliche Abfertigungen für einzelne Mitarbeiter. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gemäß IAS 19 gebildet. Der Rechnungszinssatz für die Abfertigungsrückstellung beträgt 2025 2,47% (2024: 2,82%).

#### § Beitragsorientierte Pläne

Die CA Immo ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen MitarbeiterInnen 1,53% des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Verpflichtungen. Die Zahlungen werden als Personalaufwand erfasst und sind in den indirekten Aufwendungen enthalten.

Auf Basis der Vereinbarung mit einer Pensionskasse in Österreich bzw. einer Unterstützungskasse mittelständischer Unternehmen in Deutschland besteht für Angestellte in Österreich und Deutschland ab einer gewissen Unternehmenszugehörigkeit (Österreich: 1 Jahr altersunabhängig, Deutschland: sofort sobald das 27. Lebensjahr erreicht ist) eine beitragsorientierte Pensionszusage. Die Höhe der Beitragszahlung beträgt in Österreich 2,5% und in Deutschland 2,0% des jeweiligen monatlichen Bruttogehalts. Nach Ablauf einer gewissen Zeitperiode (Österreich: 3 Jahre, Deutschland: 3 Jahre) werden die einbezahlten Beiträge unverfallbar und ab dem Pensionsantritt als monatliche Pensionszahlung ausbezahlt.

#### § Gesamtvorstandsvergütung und Long Term Incentive (LTI) Programme Short/Long Term Incentive-Programm des Vorstands (STI/Phantom-Share-Plan/LTI)

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Gesamtvorstand setzt sich aus einem Short Term Incentive (STI), gebunden an finanzielle und nicht-finanzielle Leistungskriterien mit einem einjährigen Leistungszeitraum und einem Long Term Incentive (LTI), in Form von Performance Share Units mit einer fünfjährigen Vesting Periode und einer Auszahlung, die an den Total Shareholder Return (Gesamtaktionärsrendite, "TSR") am Ende der Vesting Periode gekoppelt ist, zusammen. Der Long Term Incentive ist Teil des CA Immo Long Term Incentive Vergütungsprogramms, das für Vorstandsmitglieder und ausgewählte Schlüsselkräfte der Gesellschaft gilt.

Der Short Term Incentive orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt sowohl finanzielle als auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Er ist mit 125% (bis 30.6.2023 mit 200%) des jährlichen Grundgehalts begrenzt. Die Höhe des tatsächlich gezahlten Short Term Incentives hängt vom Zielerreichungsgrad ab (0-100%). Dieser wird am Ende jedes Geschäftsjahres vom Vergütungsausschuss festgelegt. Seit 1.7.2023 wird der Short Term Incentive entsprechend der Zielerreichung als sofortiger Jahresbonus zur Gänze im Folgejahr ausbezahlt.

Bis 30.6.2023 war das variable Vergütungssystem des Vorstands derart gestaltet, dass eine Hälfte der variablen Vergütung als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegter Ziele gekoppelt war. Die andere Hälfte orientierte sich an der Outperformance folgender Kennzahlen: Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) und NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtete sich ebenfalls nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Vergütungsausschuss festgelegt wurde.

Bis einschließlich 2022 bestand die Auszahlung der erfolgsbezogenen Vergütung zu 50% aus Sofortzahlungen (STI). Die restlichen 50% flossen in ein Long-Term Incentive (LTI)-Modell und wurden nach Ablauf einer gewissen Halteperiode in Cash ausbezahlt. Dieser LTI-Anteil wurde auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Für die bis einschließlich 2021 gestarteten LTI-Tranchen erfolgte die Auszahlung der Phantom Shares in drei gleichen Teilen in cash –nach weiteren 12, 24 bzw. 36 Monaten. Die letzte Tranche dieses LTI-Programms (Phantom Share Plan) lief bis 2024 (Auszahlung in 2025).

Für die LTI-Tranche 2023-2026 (Performance Shares) erfolgt die Auszahlung nach Ablauf einer vierjährigen Halteperiode als Einmalzahlung, wobei hierbei eine Obergrenze von 250% des Zielbetrags des LTI gilt. Die auf Basis dieser Systematik gewährte Tranche endet im Jahr 2026 (Auszahlung in 2027). Die Umwandlung der Phantom Shares erfolgt zum Durchschnittskurs bzw. beim Performance Share Plan zum volumengewichteten Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres.

#### **Long Term Incentive Programm (LTI) für Führungs- und Schlüsselkräfte**

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für ausgewählte Schlüsselkräfte zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen.

Das Long Term Incentive (LTI) Programm ist revolvierend und sieht kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo AG. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ermittelt sich anhand von Performancekriterien, die an die mittelfristige Ertragskraft und an die Aktienrendite anknüpfen. Der Zielbetrag des LTI wird durch den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der CA Immo AG (= Schlusskurs an der Wiener Börse) über den 3-Monats Zeitraum vor dem 31.12. des jeweiligen Bonusjahres dividiert. Auf diese Weise wird die vorläufige Anzahl der virtuellen Aktien berechnet. In Abhängigkeit von der Messung der Performancekriterien am Ende der Performanceperiode von vier Jahren wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien bestimmt. Der LTI wird in der Regel zum Stichtag 31.12. des letzten Jahres der vierjährigen Performanceperiode ermittelt. Als gleichgewichtete Performancekriterien des LTI dienen Funds From Operations („FFO“) I und Relative Total Shareholder Return („TSR“) gegen den EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index. Jede Tranche startet mit einem auf die jeweilige Funktion der Schlüsselkraft abgestimmten Zielwert, den man bei 100%iger Zielerreichung am Ende der Laufzeit der jeweiligen Tranche erhalten würde. Die Höhe der Zuteilung eines Performancekriteriums wird durch den Vergleich von vereinbarten Zielen mit tatsächlich erreichten Werten ermittelt und als Prozentsatz ausgedrückt. Die Zuteilung zwischen den Performanceschwellen erfolgt linear. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ist mit 200% der vorläufigen Anzahl der virtuellen Aktien begrenzt. Für die Auszahlung wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der drei letzten Monate des Performancezeitraums multipliziert. Die Auszahlung des resultierenden Betrags erfolgt in bar, wobei hierbei eine Obergrenze von 250% des Zielbetrags des LTI gilt.

Bei derartigen anteilsbasierten Vergütungen, die in bar abgegolten werden, wird die entstandene Schuld in Höhe des beizulegenden Zeitwerts unter Berücksichtigung des Erdienungszeitraums als Rückstellung erfasst. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

#### **Performance Share Unit-Programm (PSU)**

Im Jahr 2023 wurde das LTI Programm für den Vorstand sowie zusätzlich für ausgewählte Schlüsselkräfte, im Rahmen eines PSU-Programmes, gänzlich neu gestaltet bzw. erweitert.

Ziel des neuen PSU-Programmes ist es, die Interessen des Gesamtvorstands und ausgewählter Schlüsselkräfte mit jenen der Aktionäre der Gesellschaft in Einklang zu bringen und einen Anreiz für eine langfristig positive Gesamtaktionärsrendite (TSR) zu schaffen. Den Teilnehmern des PSU-Programmes werden Performance Share Units (PSU) zugeteilt, die einen Anteil am potenziellen Gewinnbeteiligungsvolumen des Programms (€ 50 Mio.) darstellen. Die Laufzeit (Vesting Periode) beträgt fünf Jahre, wobei ein Vesting je eines Drittels der PSU am dritten, vierten und fünften Jahrestag seit Inkrafttreten stattfindet. Darüber hinaus kann in speziellen Fällen ein beschleunigtes Vesting stattfinden (z. B. Dividendenausschüttungen in bestimmter Höhe, Loss of Control Events). Der Startreferenzkurs pro PSU ist der 6-monatige volumengewichtete Durchschnittskurs an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352) vor Beginn des Programms, wobei der von Bloomberg definierte VWAP als Handelsbenchmark dient, der durch Division des Gesamthandelsvolumens (Summe von Preis/Preis mal Handelsvolumen) durch das Gesamtvolumen (Summe der Handelsvolumina), einschließlich jeder qualifizierten Transaktion ("6m-VWAP") am Datum des Inkrafttretens, berechnet wird. Der Ausstiegsreferenzkurs pro PSU ist der 6m-VWAP vor dem Ende des 5-Jahres-Programms. Die Mindestrendite des Total Shareholder Return (TSR), die für die Auszahlung von Gewinnanteilen im Rahmen des PSU-Programmes erforderlich ist, beträgt 9% p. a., wobei alle während der Laufzeit des Programms an die Aktionäre ausgeschütteten Dividenden berücksichtigt werden. Die Gewinnanteile pro PSU, die dem Inhaber der PSU zuzurechnen sind, belaufen sich auf 10% des Aktionärgewinns, der über der Mindestrendite liegt. Dies wird von einem von der Gesellschaft bestellten Wirtschaftsprüfer festgelegt.

Die Vergütung aus diesem PSU-Programm wird in bar abgegolten und basiert auf einer erwarteten langfristigen Aktienrendite, die um zufallsbedingte Schwankungen angepasst wird bzw. sich aus der historischen Volatilität des Aktienkurses ableitet. Der beizulegende Zeitwert wird zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Die entstandene Schuld wird in Höhe des beizulegenden Zeitwerts unter Berücksichtigung des Erdienungszeitraums zum Stichtag als Rückstellung erfasst. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

## KAPITEL 7: STEUERN

## 7.1. Ertragsteuern

Tsd. €	2025	2024
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-32.439	-18.663
Ertragsteuer (Vorjahre)	1.583	642
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>-30.856</b>	<b>-18.021</b>
Veränderung der latenten Steuern	91.587	27.784
<b>Ertragsteuern</b>	<b>60.731</b>	<b>9.762</b>

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von -26.816 Tsd. € (2024: -14.923 Tsd. €) Deutschland. Die Ertragsteuern (Vorjahre) resultieren im Wesentlichen aus Deutschland und betreffen Effekte aus Betriebsprüfungen.

Die Veränderung der latenten Steuern beinhaltet im Wesentlichen einen Ertrag aufgrund der Körperschaftsteuerreform in Deutschland in Höhe von 90.260 Tsd. € (2024: 0 Tsd. €) sowie einen Gewerbesteuerertrag aufgrund von erwarteten gewerbesteuerfreien Verkäufen in Deutschland von 9.892 Tsd. € (2024: 9.299 Tsd. €).

Die SOF-11 Klimt CAI S.a.r.l., Luxemburg, ist eine ausgenommene Einheit („Excluded Entity“) im Sinne der Pillar II Definition und ist daher nicht als Ultimate Parent Entity (UPE) der CA Immo AG und ihrer Tochtergesellschaften anzusehen. Der konsolidierte Jahresumsatz der CA Immo in den letzten vier Jahren erreichte bzw. überstieg nicht in mindestens zwei Jahren den Schwellenwert von jährlich 750 Mio. €, daher sind derzeit die Regelungen des Mindestbesteuerungsgesetzes betreffend die globale Mindestbesteuerung für die CA Immo nicht anwendbar.

Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten Steueraufwand und dem effektiven Steueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

Tsd. €	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	123.682	-76.090
<b>Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 23,0%/Vorjahr: 23,0%)</b>	<b>-28.447</b>	<b>17.501</b>
Nicht verwertbare Verlustvträge	-3.835	-3.465
Abwertung von latenten Steueransprüchen	-2.660	-4.993
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	-6.477	-4.348
Abweichende Steuersätze	-7.157	-6.534
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvträge	89	311
Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvträgen	910	869
Anpassung Steuern Vorjahre	1.772	1.879
Steuerfreie Veräußerungen	1.346	75
Sonstige steuerfreie Erträge	167	35
Gewerbsteuerliche Effekte	11.829	9.250
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-525	-102
Steuerlich wirksame Beteiligungsbewertung	10	205
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	2.786	-716
Änderung des Steuersatzes	92.169	0
Sonstige	-1.247	-205
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>60.731</b>	<b>9.762</b>

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Tsd. €	2025	2024
<b>Latente Steuern am 1.1. (netto)</b>	<b>-550.822</b>	<b>-580.790</b>
Veränderung aus Umgliederung IFRS 5	1.899	0
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	10.742	0
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	6	-2
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	359	2.186
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	91.587	27.784
Veränderung in Veräußerungsgruppen	0	-1
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>-446.229</b>	<b>-550.822</b>

Die aktiven und passiven latenten Steuern teilen sich zum 31.12. wie folgt auf:

Tsd. €	31.12.2024					31.12.2025				
Art	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Netto	Gewinn- und Verlustrechnung	Sonstiges Ergebnis	Abgang/ Umgliederung/ Fremdwährungs-kursänderung	Netto	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	
Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.225	-555.965	-552.740	74.514	0	29.599	-448.627	1.727	-450.354	
Unterschiedliche Abschreibung und Bewertung von selbst genutztem Immobilienvermögen und zugehörige Nutzungsrechte	0	-686	-686	574	-646	-1.164	-1.922	0	-1.922	
Unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	753	-224	529	-737	0	0	-208	0	-208	
Unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung und zugehörige Nutzungsrechte	0	-145	-145	3	0	0	-141	5	-146	
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	17	-29	-13	6	0	0	-7	23	-30	
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	291	-772	-481	764	0	-57	226	270	-44	
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	373	-12.278	-11.904	2.164	1.233	0	-8.507	358	-8.865	
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	29	-14	15	31	0	0	46	46	0	
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	2.956	0	2.956	-1.672	0	0	1.284	1.284	0	
Verbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten)	6.991	-919	6.072	-1.788	0	-173	4.111	5.055	-944	
Anleihen	0	-7	-7	4	0	0	-3	0	-3	
Rückstellungen	3.110	0	3.110	-260	-228	-3	2.620	2.620	0	
Steuerliche Verlustvorträge	24.481	0	24.481	-4.025	0	-39	20.417	20.417	0	
<b>Latente Steuern vor Umgliederung IFRS 5 (inkl. IFRS 5)</b>	<b>42.288</b>	<b>-593.110</b>	<b>-550.822</b>	<b>91.587</b>	<b>359</b>	<b>10.748</b>	<b>-448.128</b>	<b>31.804</b>	<b>-479.930</b>	
Verrechnung der Steuern	-37.453	37.453	0				0	-30.611	30.611	
<b>Latente Steuern vor Umgliederung IFRS 5</b>	<b>4.835</b>	<b>-555.657</b>	<b>-550.822</b>	<b>91.587</b>	<b>359</b>	<b>10.748</b>	<b>-448.128</b>	<b>1.193</b>	<b>-449.319</b>	
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0	1.899	1.899	-5	1.903	
<b>Steueransprüche/-schulden netto (exkl. IFRS 5)</b>	<b>4.835</b>	<b>-555.657</b>	<b>-550.822</b>	<b>91.587</b>	<b>359</b>	<b>12.647</b>	<b>-446.230</b>	<b>1.186</b>	<b>-447.416</b>	


### Nicht angesetzte latente Steuern

Nicht angesetzte latente Steuern beziehen sich im Wesentlichen auf Verlustvorträge in der CA Immo sowie Zinsvorträge in CEE und gewerbsteuerliche Verlustvorträge innerhalb der CA Immo Deutschland Gruppe. Verlustvorträge sowie Siebentelabschreibungen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, verfallen wie folgt:

Tsd. €	2025	2024
Im Folgejahr	243	3.399
Zwischen 1 - 5 Jahren	62.188	23.548
Über 5 Jahre	2.864	10.734
Unbegrenzt vortragsfähig	253.684	242.888
<b>Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge</b>	<b>318.978</b>	<b>280.568</b>
darauf nicht angesetzte latente Steuern	66.156	58.893

Die Summe der zu versteuernden temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 371.004 Tsd. € (31.12.2024: 349.042 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge sowie offene Siebentelabschreibungen der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 231.836 Tsd. € (31.12.2024: 221.768 Tsd. €). Davon betragen die nicht angesetzten aktiven latenten Steuern für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Österreich 9.634 Tsd. € (31.12.2024: 14.361 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 109.274 Tsd. € (31.12.2024: 94.656 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 87.142 Tsd. € (31.12.2024: 58.799 Tsd. €). Die nicht angesetzten passiven latenten Steuern aufgrund der Berücksichtigung der Initial Recognition Exemption gemäß IAS 12 betragen 37.435 Tsd. € (31.12.2024: 49.217 Tsd. €).

 Alle Gesellschaften unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der laufenden Ergebnisse als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. Im Zusammenhang mit der Höhe der zu bildenden Steuerrückstellungen sind wesentliche Ermessensentscheidungen zu treffen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen sind.

In Deutschland wurde im Juli 2025 eine schrittweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von aktuell 15% um jeweils 1% p.a. auf 10% zwischen den Jahren 2028 und 2032 beschlossen (Steuersätze jeweils inkl. Solidaritätszuschlag). Die CA Immo berechnet die temporären Differenzen mit dem Steuersatz zum Zeitpunkt der erwarteten Umkehr der latenten Steuer. Beispielsweise beinhaltet dies bei Immobilien den frühestens erwarteten Verkaufszeitpunkt bzw. bei Derivaten und Zinseffekten bei Rückstellungen oder Verbindlichkeiten die jährlich erwarteten Umkehreffekte. Insgesamt wurde in 2025 ein latenter Steuerertrag aufgrund der Steuersatzänderung in Höhe von 90,3 Mio. € berücksichtigt.

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen können steuerpflichtig oder ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit sein. Der Umfang der Befreiung im Einzelfall ist abhängig von der Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und von den Regelungen des anzuwendenden Doppelbesteuerungsabkommens. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern in vollem Ausmaß, unter Berücksichtigung der Initial Recognition Exemption, gemäß IAS 12 angesetzt.

Immobilienveräußerungen sowie Beteiligungsveräußerungen einer Personengesellschaft (GmbH & Co. KG) haben in Deutschland unterschiedliche gewerbsteuerliche Folgen. Für eine allfällige Anwendung einer Gewerbesteuerkürzung

bei der Immobilienveräußerung müssen sehr strenge Vorgaben in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der verkaufenden Gesellschaft eingehalten werden. Eine Steuervergünstigung für den Anteilsverkauf an einer GmbH & Co. KG gibt es nicht. Die Bilanzierung der latenten Gewerbesteuer erfolgt bei der CA Immo unter der Annahme, dass der Verkauf ohne Erfüllung der Voraussetzungen für die Gewerbesteuerkürzung stattfindet. Erst wenn sichergestellt ist, dass die CA Immo die Voraussetzungen für die Gewerbesteuerkürzung in einem konkreten Fall einhalten wird und die Immobilienveräußerung höchstwahrscheinlich ist, wird eine latente Gewerbesteuer nicht mehr angesetzt.

**§** Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen (laufendes und periodenfremdes) und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer ("tatsächliche Steuer") und die erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuer sowie den Steuereffekt aus erfolgsneutralen Eigenkapitalbuchungen, die zu keinen temporären Differenzen führen (z.B. Steuer betreffend Emissionskosten für Kapitalerhöhungen). Die aus der Bewertung zum Stichtagskurs resultierende Veränderung der latenten Steuer wird im Ertragsteueraufwand ausgewiesen.

In Übereinstimmung mit IAS 12 werden bei Ermittlung der latenten Steuern die temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Latente Steuern auf Verlustvorträge werden unter Berücksichtigung ihrer begrenzten bzw. unbegrenzten Vortragsfähigkeit bzw. Verrechenbarkeit und ihrer künftigen Verwendbarkeit aktiviert. Der Ansatz des latenten Steueranspruches ergibt sich einerseits aus vorliegenden Planungsrechnungen der nächsten 3 bis 5 Jahre, die in absehbarer Zeit eine Verwertung der steuerlichen Verlustvorträge zeigen, sowie andererseits aus dem Vorhandensein von ausreichenden zu versteuernden temporären Differenzen, im Wesentlichen resultierend aus dem Immobilienvermögen.

Für die CA Immo besteht in Österreich für alle Kapitalgesellschaften eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immo AG, Wien.

In der CA Immo Deutschland Gruppe besteht bei einigen Gesellschaften eine dem deutschen Steuerrecht entsprechende ertragsteuerliche Organschaft. Organträger ist die CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt. Auf Grund von Ergebnisabführungsverträgen sind die Organgesellschaften verpflichtet, ihren gesamten Gewinn, das ist der ohne die Gewinnabführung entstandene Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr unter Berücksichtigung der Bildung oder Auflösung von Rücklagen, an den Organträger abzuführen. Der Organträger ist verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

## **7.2. Ertragsteuerforderungen**

Der Posten betrifft mit 3.569 Tsd. € (31.12.2024: 7.916 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst rückforderbare Steuern für noch nicht final veranlagte Jahre 2024 bis 2025 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

## **7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten**

Der Posten betrifft mit 33.635 Tsd. € (31.12.2024: 30.388 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst noch zu zahlende Steuern für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2023 bis 2025 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

#### 7.4. Steuerrisiken



Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreter Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe des Zeitpunktes und des Ortes der Geschäftsleitung der zu versteuernden Einkünften. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßigen wesentlichen Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo angemessene Rückstellungen.

Bei Unsicherheiten der steuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichst eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

Wesentliche Annahmen sind auch darüber zu treffen, inwieweit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über die Höhe und den Zeitpunkt künftiger Einkünfte.

Die CA Immo hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuer/möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften, (iii) die steuerliche Anerkennung von Auslagerungen von Betriebsvorrichtungen, (iv) die Verteilung des Gewerbeertrags auf mehrere Betriebsstätten oder (v) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo unternimmt alle Anstrengungen und Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo – wie z.B. Änderung der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als bisher behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Es bestehen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns. Die CA Immo ist stets bestrebt einen fremdüblichen Preis für interne Leistungen zu verrechnen und auch ausreichende Dokumentation vorzubereiten. Darüber hinaus wird regelmäßig die Erstellung von Verrechnungspreisdokumentationen von externen Dienstleistern zur Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorgaben beauftragt, jedoch kann die Finanzbehörde eine andere Ansicht vertreten und ihrerseits zu anderen Erkenntnissen gelangen. Dies kann für die Vergangenheit zu steuerlichen Konsequenzen der Abzugsfähigkeit von internen Leistungsverrechnungen führen, die nachträgliche Steuerzahlungen auslösen könnten.

Die tatsächlichen und endgültigen Vermögensverluste aus der Liquidation von Holdinggesellschaften in Zypern wurden in Österreich steuerwirksam (verteilt über sieben Jahre) geltend gemacht. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Steuerbehörden eine andere Meinung hinsichtlich Höhe bzw. Ansatz vertreten

Die aktuell bestehenden Unsicherheiten werden laufend evaluiert und können dazu führen, dass Einschätzungen künftig geändert werden müssen.

## KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

## 8.1. Finanzinstrumente

## Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung gem.			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2025	Beizulegender Zeitwert 31.12.2025
	FVTPL	FVOCI	IFRS 9 <sup>1)</sup> AC			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	4.934	0	4.934	4.934
Derivative						
Finanzinstrumente	15.690	14.644	0	0	30.335	30.335
Originäre Instrumente	0	0	6.211	0	6.211	
<b>Übrige Vermögenswerte</b>	<b>15.690</b>	<b>14.644</b>	<b>11.145</b>	<b>0</b>	<b>41.479</b>	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	21.548	0	21.548	21.549
Derivative						
Finanzinstrumente	1.483	0	0	0	1.483	1.483
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	31.171	5.138	36.309	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>1.483</b>	<b>0</b>	<b>52.719</b>	<b>5.138</b>	<b>59.340</b>	
<b>Festgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100.111</b>	<b>0</b>	<b>100.111</b>	<b>100.115</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>544.855</b>	<b>0</b>	<b>544.855</b>	
	<b>17.173</b>	<b>14.644</b>	<b>708.829</b>	<b>5.138</b>	<b>745.785</b>	

<sup>1)</sup> FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Klasse	Klassifizierung			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2024	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024
	FVTPL	FVOCI	gem. IFRS 9 <sup>1)</sup> AC			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	8.992	0	8.992	8.996
Derivative						
Finanzinstrumente	25.243	18.497	0	0	43.740	43.740
Originäre Finanzinstrumente	0	0	14.536	0	14.536	
<b>Übrige Vermögenswerte</b>	<b>25.243</b>	<b>18.497</b>	<b>23.528</b>	<b>0</b>	<b>67.268</b>	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	27.424	0	27.424	27.428
Derivative						
Finanzinstrumente	1.019	0	0	0	1.019	1.019
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	73.773	10.282	84.056	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>1.019</b>	<b>0</b>	<b>101.198</b>	<b>10.282</b>	<b>112.499</b>	
<b>Festgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150.365</b>	<b>0</b>	<b>150.365</b>	<b>150.384</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>646.954</b>	<b>0</b>	<b>646.954</b>	
	<b>26.263</b>	<b>18.497</b>	<b>922.044</b>	<b>10.282</b>	<b>977.086</b>	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte der Kategorie „Amortised Cost“ (AC) entspricht im Wesentlichen dem Buchwert. Die originären Finanzinstrumente sind im Wesentlichen die Veranlagungen langfristiger Mieterkautionen. In 2024 beinhalteten diese auch Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen, die als Teil der Nettoinvestition in die Gesellschaften betrachtet und bewertet wurden (dies entsprach Stufe 3 der Bemessungshierarchie).

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

#### Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung		Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2025	Beizulegender Zeitwert 31.12.2025
	gem. IFRS 9 <sup>1)</sup> FVTPL	gem. IFRS 9 <sup>1)</sup> AC			
Tsd. €					
Anleihen	0	1.011.741	0	1.011.741	1.009.006
Kredite	0	1.192.646	0	1.192.646	1.183.341
Schuldscheindarlehen	0	27.562	0	27.562	26.792
Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16	0	27.935	0	27.935	
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>2.259.884</b>	<b>0</b>	<b>2.259.884</b>	
Derivative Finanzinstrumente	4.867	0	0	4.867	4.867
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	49.482	8.084	57.567	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>4.867</b>	<b>49.482</b>	<b>8.084</b>	<b>62.434</b>	
	<b>4.867</b>	<b>2.309.367</b>	<b>8.084</b>	<b>2.322.319</b>	

<sup>1)</sup> FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Klasse	FVTPL	Klassifizierung	Keine Finanzinstrumente	Buchwert	Beizulegender
		gemäß IFRS 9 <sup>u)</sup>		31.12.2024	Zeitwert
Tsd. €		AC			31.12.2024
Anleihen	0	1.277.639	0	1.277.639	1.244.627
Kredite	0	1.366.393	0	1.366.393	1.357.371
Schuldscheindarlehen		40.258	0	40.258	39.264
Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16	0	36.469	0	36.469	
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>2.720.758</b>	<b>0</b>	<b>2.720.758</b>	
Derivative Finanzinstrumente	10.463	0	0	10.463	10.463
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	55.605	16.622	72.228	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>10.463</b>	<b>55.605</b>	<b>16.622</b>	<b>82.691</b>	
	<b>10.463</b>	<b>2.776.364</b>	<b>16.622</b>	<b>2.803.449</b>	

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen originären Verbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

## 8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2025	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2024
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	669.900	31.480	31.480	790.718	44.015	44.015
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	291.148	-4.867	-4.867	343.683	-10.463	-10.463
<b>Summe Zinsswaps</b>	<b>961.048</b>	<b>26.613</b>	<b>26.613</b>	<b>1.134.401</b>	<b>33.552</b>	<b>33.552</b>
Zinsscaps	67.448	329	329	67.965	703	703
Zinsfloors	38.475	8	8	39.375	42	42
<b>Summe Derivate</b>	<b>1.066.971</b>	<b>26.950</b>	<b>26.950</b>	<b>1.241.741</b>	<b>34.297</b>	<b>34.297</b>
davon Sicherungen (Cashflow Hedges) - Vermögenswerte	207.728	14.644	14.644	212.334	18.497	18.497
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	568.095	17.173	17.173	685.724	26.263	26.263
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	291.148	-4.867	-4.867	343.683	-10.463	-10.463


Zum Bilanzstichtag waren 94,3% (31.12.2024: 95,3%) aller variabel verzinsten Kredite durch Zinsswaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2025	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2025
EUR - Cashflow Hedges	207.728	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	14.644
EUR - freistehend - Vermögenswerte	462.172	5/2017-7/2022	3/2026-12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	16.836
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	291.148	11/2023-9/2024	09/2028-12/2033	2,29%-3,05%	3M-Euribor	-4.867
<b>Summe Zinsswaps = variabel in fix</b>	<b>961.048</b>					<b>26.613</b>
Zinsscaps	67.448	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	329
Zinsfloors	38.475	05/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	8
<b>Summe Zinsderivate</b>	<b>1.066.971</b>					<b>26.950</b>

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2024	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2024
EUR - Cashflow Hedges	212.334	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	18.497
EUR - freistehend - Vermögenswerte	578.384	5/2017-7/2022	12/2025-12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	25.518
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	343.683	11/2023-9/2024	12/2025-12/2033	2,29%-3,18%	3M-Euribor	-10.463
<b>Summe Zinsswaps = variabel in fix</b>	<b>1.134.401</b>					<b>33.552</b>
Zinsscaps	67.965	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	703
Zinsfloors	39.375	05/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	42
<b>Summe Zinsderivate</b>	<b>1.241.741</b>					<b>34.297</b>

**Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste (Hedging-Rücklage)**

Tsd. €	2025	2024
<b>Stand 1.1.</b>	<b>13.407</b>	<b>17.723</b>
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	-3.852	-6.268
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	-9	-72
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	1.233	2.024
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>10.779</b>	<b>13.407</b>
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	10.779	13.407

** Bewertung von Zinsderivaten**

Die Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Derivaten entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2025 und 2024 nicht statt.

Eine Korrektur der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund von CVA (Credit Value Adjustment) und DVA (Debt Value Adjustment) erfolgt nur, wenn diese Anpassung einen wesentlichen Umfang erreicht.

Die CA Immo schließt auch Objektfinanzierungen mit Banken ab, wo vertraglich eine Zinsuntergrenze vorgesehen ist. Dabei ist zu untersuchen, ob ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat vorliegt. Eine eingebettete Untergrenze auf Zinssätze eines Schuldinstruments ist eng mit dem Basisvertrag verbunden, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags die Zinsuntergrenze gleich oder unter dem herrschenden Marktzins liegt. Die CA Immo prüft ein Vorliegen eines eingebetteten Derivats auf die erforderliche Trennung vom Basisvertrag, indem sie den vereinbarten Zins zuzüglich der Bewertung der Zinsuntergrenze mit dem Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) vergleicht. Übersteigt der Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) in jeder künftigen Periode den vereinbarten Zins laut Vertrag, so liegt keine Trennungspflicht des eingebetteten Derivats vor. Die CA Immo hat ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat in Kreditverträgen identifiziert.

** Derivative Finanzinstrumente**

Die CA Immo verwendet derivative Finanzinstrumente, wie beispielsweise Zinsswaps, Zinsfloors, Zinscaps, um sich gegen Zins- und Wechselkursänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige finanzielle Vermögenswerte oder langfristige finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit der Instrumente mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass sie innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt werden. Die anderen derivativen Finanzinstrumente werden als kurzfristige finanzielle Vermögenswerte oder kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus der Folgebewertung von derivativen Finanzinstrumenten ist bei der CA Immo davon abhängig, ob die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) erfüllt werden oder nicht.

Einige Zinsswaps wurden als Sicherungsinstrumente in einer Cashflow Hedge Sicherungsbeziehung gemäß IFRS 9 designiert. Das besicherte Risiko resultiert dabei aus der Differenz zwischen den erwarteten zukünftigen variablen Zinsauszahlungen auf Basis des 3M-Euribor und den zukünftigen fixen Zinsen für die Finanzierung.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, für die die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting erfüllt sind, ist bei einer Absicherung von Zahlungsströmen der Teil des Gewinns oder Verlusts aus dem Sicherungsinstrument, der als wirksame Absicherung bestimmt wird, im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Ein etwaiger verbleibender Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument stellt eine Ineffektivität der Absicherung dar und ist erfolgswirksam zu erfassen.

Die Messung der Ineffektivität dieser Cashflow Hedges erfolgt mittels der Dollar-Offset-Methode. Die Teile der nicht im sonstigen Ergebnis erfassten Aufwendungen und Erträge werden aufwandswirksam als Ineffektivität unter dem Posten "Ergebnis aus Derivaten" ausgewiesen. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität wird bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

Ein Finanzinstrument ist gemäß IFRS 9 beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. Sofern der beizulegende Zeitwert jedoch beim erstmaligen Ansatz vom Transaktionspreis abweicht und zudem nicht an einem aktiven Markt beobachtbar ist, ist gemäß IFRS 9 die Differenz abzugrenzen und darf nur in dem Umfang als ein Gewinn oder Verlust erfasst werden, in dem sie aus einer Veränderung eines Faktors (einschließlich des Zeitfaktors) entsteht, den Marktteilnehmer bei einer Preisfestlegung für den Vermögenswert oder die Schuld beachten würden. Daher hat die CA Immo für die sich aus dem erstmaligen Ansatz ergebende Differenz zwischen dem Transaktionspreis der Zinsswaps und deren beizulegendem Zeitwert einen Abgrenzungsposten gebildet, der planmäßig nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit ergebniswirksam aufgelöst wird.

Gemäß IFRS 9 sind Derivate außerhalb von Sicherungsbeziehungen der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps, Zinsscaps und Zinssfloors werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet.

Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die trennungspflichtigen eingebetteten Derivate sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet und werden zu jedem Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei zur Gänze erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

### 8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten

#### Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinssfloors, Zinsscaps und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cashflow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Neben dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko (Zinsniveau) bestehen auch Risiken aus einer allfälligen Bonitätsveränderung, die bei Anschlussfinanzierungen zu einer Erhöhung oder Verminderung von Zinsmargen führen würden.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen sowie Bewertungsänderungen aus Zinsderivaten (Swaps). Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis des Geschäftsjahres unter der Annahme von durchschnittlich um 50 Basispunkte niedrigeren bzw. höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung im sonstigen Ergebnis erfasst bei einem Szenario	
	von 50 bps Reduktion	von 50 bps Erhöhung	von 50 bps Reduktion	von 50 bps Erhöhung
<b>31.12.2025</b>				
Variabel verzinste Verbindlichkeiten ohne Sicherungsgeschäft	312	-312	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit Sicherungsgeschäft (Swap)	-10.355	10.076	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit CFH Beziehung	0	0	-2.854	2.797
	<b>-10.043</b>	<b>9.764</b>	<b>-2.854</b>	<b>2.797</b>

	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung im sonstigen Ergebnis erfasst bei einem Szenario	
	von 50 bps Reduktion	von 50 bps Erhöhung	von 50 bps Reduktion	von 50 bps Erhöhung
<b>31.12.2024</b>				
Variabel verzinste Verbindlichkeiten ohne Sicherungsgeschäft	295	-295	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit Sicherungsgeschäft (Swap)	-14.934	15.796	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit CFH Beziehung	0	0	-4.295	3.143
	<b>-14.639</b>	<b>15.501</b>	<b>-4.295</b>	<b>3.143</b>

### Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus dem Zufluss von Miet- und Umsatzerlösen und Forderungen in CZK, HUF und PLN. Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht.

Fremdwährungszuflüsse aus Zinsen und Forderung gegenüber Banken bestehen zum 31.12.2025 in Höhe von rd 4 Mio. € (31.12.2024: 0 Mio. €) in RSD.

### Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Buchwerte aller finanziellen Vermögenswerte und die eingegangenen Haftungsverhältnisse stellen das maximale Ausfallsrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Die Mieter haben Kauttionen in der Höhe von 14.211 Tsd. € (31.12.2024: 21.212 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 48.452 Tsd. € (31.12.2024: 53.428 Tsd. €) und Konzerngarantien in Höhe von 14.470 Tsd. € (31.12.2024: 14.615 Tsd. €) hinterlegt.

Das Kreditrisiko für Bestände an liquiden Mitteln wird im Rahmen interner Veranlagungsrichtlinien überwacht.

### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Ziel der Steuerung der Liquidität der CA Immo ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten, unter Vermeidung von unnötigen Verlustpotentialen und Risiken. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine detaillierte und fortlaufende Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sicherte sich die CA Immo in 2025 eine zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 150 Mio. € mit einer Erhöhungsoption um weitere 50 Mio. € und zwei einjährigen Verlängerungsoptionen. Darüber hinaus bestehen noch nicht ausgenutzte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen.

Im Falle einer Ausnutzung unterliegt die Revolving Credit Facility sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Zinsdeckung (EBITDA exkl. Verkaufsergebnis/ Zinsergebnis), Verschuldungsgrad (netto Verschuldung / Summe Immobilienvermögen), besicherte Solvenzquote (besicherte Finanzverbindlichkeiten / Summe Immobilienvermögen) sowie Besicherungsquote (unbesichertes Immobilienvermögen / unbesicherte netto Verschuldung).

Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo auf in- und ausländische Banken. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2025	Buchwert 2025	Vertragl. festgelegte Cash flows	Cash flow 2026	Cash flow 2027-2030	Cash flow 2031 ff
Anleihen	1.011.741	-1.085.938	-172.063	-913.875	0
Kredite	1.192.646	-1.342.637	-149.108	-931.767	-261.762
Schuldscheindarlehen	27.562	-30.182	-980	-29.202	0
Leasingverbindlichkeiten	27.935	-69.142	-24.247	-3.541	-41.354
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.375	-13.375	-10.580	-2.165	-630
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	5.009	-5.009	0	0	-5.009
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.236	-1.236	-1.236	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	29.862	-29.862	-15.325	-9.801	-4.736
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>2.309.367</b>	<b>-2.577.381</b>	<b>-373.540</b>	<b>-1.890.351</b>	<b>-313.491</b>
Zinsderivate	4.867	-4.911	-2.358	-3.074	522
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>4.867</b>	<b>-4.911</b>	<b>-2.358</b>	<b>-3.074</b>	<b>522</b>
	<b>2.314.234</b>	<b>-2.582.292</b>	<b>-375.898</b>	<b>-1.893.425</b>	<b>-312.969</b>
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>-31.817</b>	<b>32.915</b>	<b>10.213</b>	<b>22.084</b>	<b>618</b>
	<b>2.282.417</b>	<b>-2.549.377</b>	<b>-365.685</b>	<b>-1.871.341</b>	<b>-312.351</b>

31.12.2024	Buchwert 2024	Vertragl. festgelegte Cash flows	Cash flow 2025	Cash flow 2026-2029	Cash flow 2030 ff
Anleihen	1.277.639	-1.379.201	-293.264	-721.063	-364.875
Kredite	1.366.393	-1.563.999	-100.445	-1.095.555	-367.999
Schuldscheindarlehen	40.258	-44.014	-13.832	-30.182	0
Leasingverbindlichkeiten	36.469	-85.857	-28.524	-5.131	-52.202
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.102	-14.102	-11.260	-2.842	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	4.833	-4.833	0	0	-4.833
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	911	-911	-911	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	35.759	-35.759	-15.838	-13.549	-6.371
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>2.776.364</b>	<b>-3.128.676</b>	<b>-464.074</b>	<b>-1.868.322</b>	<b>-796.279</b>
Zinsderivate	10.463	-11.009	-2.528	-6.911	-1.570
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>10.463</b>	<b>-11.009</b>	<b>-2.528</b>	<b>-6.911</b>	<b>-1.570</b>
	<b>2.786.827</b>	<b>-3.139.685</b>	<b>-466.603</b>	<b>-1.875.234</b>	<b>-797.849</b>
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>-44.760</b>	<b>47.381</b>	<b>14.176</b>	<b>31.838</b>	<b>1.367</b>
	<b>2.742.067</b>	<b>-3.092.304</b>	<b>-452.426</b>	<b>-1.843.396</b>	<b>-796.482</b>

Bei variabel verzinsten Verbindlichkeiten und Derivaten erfolgt die Ermittlung der Cashflows basierend auf den angenommenen Werten bei Zugrundelegung der Forward Rates zum jeweiligen Bilanzstichtag.

### Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo ist es, sicherzustellen, dass der Konzern seine operativen und strategischen Ziele unter gleichzeitiger Optimierung der Kapitalkosten nachhaltig und im Interesse der Aktionäre und der übrigen Stakeholder bestmöglich realisieren kann. Insbesondere steht das Erreichen von einer die Kapitalkosten übersteigenden Eigenkapitalrendite im Fokus. Weiteres soll das externe Investment Grade Rating durch eine adäquate Eigenkapitalausstattung unterstützt und ausreichend Liquidität für das geplante Wachstum der nächsten Geschäftsjahre beschafft und sichergestellt werden.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo sind:

1. das generelle Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital bzw. das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen (LTV netto) und
2. innerhalb des Fremdkapitals das optimale Verhältnis zwischen mit Immobilienvermögen besichertem Fremdkapital, das auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften aufgenommen wird, und auf Ebene der Konzernmutter aufgenommenem unbesichertem Fremdkapital.

Die CA Immo verfolgt eine Investment Grade – Finanzpolitik. Als langfristige strategische Zielsetzung wird eine Eigenkapitalquote von 45% bis 50% bzw. Loan-to-Value-Verhältnis (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen) von 30% bis 40% angestrebt.

Zum 31.12.2025 lag die Eigenkapitalquote bei 47,1% (31.12.2024: 42,5%). Bei der Zielbandbreite handelt es sich um einen eigendefinierten, strategischen Richtwert. Es sind davon keine externen Financial Covenants betroffen. Der netto LTV lag zum 31.12.2025 bei 34,5% (31.12.2024: 38,2%).

Das Verhältnis von besichertem zu unbesichertem Fremdkapital soll grundsätzlich ein ausgewogenes sein. Zum Stichtag entfiel mit 46% (31.12.2024: 48%) der niedrigere Anteil auf unbesicherte Unternehmensanleihen und Schuldscheindarlehen. Der verbleibende Anteil von 54% (31.12.2024: 52%) entfällt auf die Fremdfinanzierung mit besicherten Immobilienkrediten bzw. Leasingverbindlichkeiten, die in der Regel direkt von einer Objektgesellschaft aufgenommen werden.

Weitere für die Darstellung der Kapitalstruktur der CA Immo maßgebliche Kennzahlen sind die Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.972.848	2.355.675
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	287.036	365.083
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen > 3 Monate	-3.037	-27.551
Festgeld	-100.111	-150.365
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-544.855	-646.954
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.611.882</b>	<b>1.895.889</b>
Eigenkapital	2.571.638	2.562.200
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>62,7%</b>	<b>74,0%</b>
Bestandsimmobilien	3.694.123	4.249.739
Immobilienvermögen in Entwicklung	637.100	457.030
Selbst genutzte Immobilien	11.870	5.599
Zum Handel bestimmte Immobilien	3.929	3.980
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen IFRS 5	328.428	248.411
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>4.675.450</b>	<b>4.964.759</b>
LTV (netto)	34,5%	38,2%

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und des Festgeldes berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung > 3 Monate wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

## KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN

## 9.1. Informationen zur Geldflussrechnung

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	Leasing Verbindlichkeiten	Anleihen
<b>Stand am 1.1.2025</b>		<b>1.406.650</b>	<b>36.469</b>	<b>1.277.639</b>
<b>Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>				
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	5.2.	0	0	-170
Tilgung von Anleihen	5.2.	0	0	-275.900
Erwerb von eigenen Anteilen	5.1.	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen und Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	1.e.	0	0	0
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	3.5., 4.3.	0	0	0
Erhaltene Zahlungen aus der Auflösung von Zinsderivaten	5.2.	0	0	0
Tilgung von Finanzierungen	5.2.	-154.521	-2.556	0
Übrige gezahlte Zinsen	2.13.	-46.821	-942	-12.333
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-201.342</b>	<b>-3.499</b>	<b>-288.403</b>
<b>Gesamtveränderung aus dem Verkauf von Tochterunternehmen oder anderen Geschäftsbetrieben</b>				
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	1.f.	-31.005	-5.039	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	5.2.	0	280	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1.	0	0	0
<b>Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden</b>		<b>45.905</b>	<b>-277</b>	<b>22.505</b>
<b>Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stand am 31.12.2025</b>		<b>1.220.209</b>	<b>27.935</b>	<b>1.011.741</b>

Die gesamten sonstigen Änderungen bezogen auf Schulden resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen laut Konzern Gewinn- und Verlustrechnung.

Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungstätig- keit	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden	Eigenkapital	Gesamt
0	-44.759	10.463	2.562.200	5.248.662
0	0	0	0	-170
0	0	0	0	-275.900
0	0	0	-80.552	-80.552
0	0	0	-95.847	-95.847
-281	0	0	-168	-449
24.353	0	0	0	24.353
0	1.482	0	0	1.482
0	0	0	0	-157.077
0	13.207	-1.896	0	-48.785
24.072	14.690	-1.896	-176.566	-632.944
0	1.242	0	0	-34.801
0	-15	0	0	265
0	10.233	-5.595	0	4.637
-24.072	-13.207	1.896	0	32.749
0	0	0	186.004	186.004
0	-31.817	4.867	2.571.638	4.804.572

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden Übrige verzinsliche Verbindlich- keiten	Leasing Verbindlich- keiten	Anleihen
<b>Stand am 1.1.2024</b>		<b>1.445.513</b>	<b>46.727</b>	<b>1.177.840</b>
<b>Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>				
Geldzufluss aus der Aufnahme von Darlehen	5.2.	112.354	0	0
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	5.2.	0	0	346.325
Tilgung von Anleihen	5.2.	0		-247.028
Erwerb von eigenen Anteilen	5.1., 5.3.	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz		0	0	0
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	3.5., 4.3.	0	0	0
Erhaltene Zahlungen aus der Auflösung von Zinsderivaten	5.2.	0	0	0
Tilgung von Finanzierungen	5.2.	-153.219	-2.562	0
Übrige gezahlte Zinsen	2.12.	-66.257	-1.485	-11.734
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-107.121</b>	<b>-4.047</b>	<b>87.563</b>
<b>Auswirkungen von Wechselkursänderungen</b>	5.2.	<b>0</b>	<b>583</b>	<b>0</b>
<b>Änderung des beizulegenden Zeitwertes</b>	8.1.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden</b>		<b>68.259</b>	<b>-6.795</b>	<b>12.236</b>
<b>Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stand am 31.12.2024</b>		<b>1.406.650</b>	<b>36.469</b>	<b>1.277.639</b>

			Eigenkapital	
Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungs- tätigkeit	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		Gesamt
<b>0</b>	<b>-67.001</b>	<b>3.206</b>	<b>2.724.556</b>	<b>5.330.842</b>
0	0	0	0	112.354
0	0	0	0	346.325
0	0	0	0	-247.028
0	0	0	-10.876	-10.876
0	0	0	-78.173	-78.173
-217	0	0	0	-217
15.125	0	0	0	15.125
0	1.754	0	0	1.754
0	0	0	0	-155.781
0	28.007	1.674	0	-49.795
<b>14.908</b>	<b>29.760</b>	<b>1.674</b>	<b>-89.049</b>	<b>-66.312</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>583</b>
<b>0</b>	<b>20.488</b>	<b>7.257</b>	<b>0</b>	<b>27.745</b>
<b>-14.908</b>	<b>-28.007</b>	<b>-1.674</b>	<b>0</b>	<b>29.112</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-73.308</b>	<b>-73.308</b>
<b>0</b>	<b>-44.760</b>	<b>10.463</b>	<b>2.562.200</b>	<b>5.248.662</b>

## 9.2. Eventualforderungen, sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

### Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2025 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 105 Tsd. € (31.12.2024: 105 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von einem (31.12.2024: einem) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Bürgschaften im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2024: 2.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 9.000 Tsd. € (31.12.2024: 9.000 Tsd. €) beschränken.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen.

Mit Stichtag 31.12.2025 ist CA Immo AG Beklagte in insgesamt vier Anfechtungsklagen. Sämtliche Anfechtungsklagen beziehen sich auf Hauptversammlungen vergangener Geschäftsjahre (die ordentlichen Hauptversammlungen der Jahre 2021, 2022 und 2024 sowie die außerordentliche Hauptversammlung im Jahr 2021). Die Anfechtungsklagen richten sich im Wesentlichen gegen Beschlüsse im Zusammenhang mit der Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, Wahlen in den Aufsichtsrat sowie der Auszahlung von Zusatzdividenden. Die Verfahren befinden sich allesamt (wieder) in erster Instanz, wobei bislang zu einem überwiegenden Teil lediglich prozedurale Aspekte (über die Rechtsfrage der Parteifähigkeit des Klägers) gegenständlich waren.

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

### Eventualforderungen

Im Jahr 2020 hat die CA Immo AG zunächst eine (Teil-)Klage auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € und später eine zweite Klage auf Schadenersatz in Höhe von ca. 1,9 Mrd. € gegen die Republik Österreich und das Bundesland Kärnten eingebracht. Grundlage dieser Klagen ist die mittlerweile rechtskräftige Verurteilung des ehemaligen österreichischen Finanzministers Grasser und seiner Komplizen wegen Straftaten im Zusammenhang mit der Privatisierung der damals bundeseigenen Wohnbaugesellschaften (wie der BUWOG) im Jahr 2004 zum Nachteil der CA Immo AG. Im November 2023 wies das Zivilgericht in erster Instanz die Teilklage der CA Immo AG wegen Verjährung ab. Die dagegen folgende Berufung der CA Immo AG war erfolgreich und das Berufungsgericht stellte im Mai 2024 die Nichtverjährung der Ansprüche mit Zwischenurteil fest. Im August 2025 hat der OGH schließlich die Revisionen der Beklagten gegen das Zwischenurteil im Teilklageverfahren zurückgewiesen und damit das Zwischenurteil rechtskräftig bestätigt. Der Fall liegt nun wieder beim erstinstanzlichen Gericht, das nun das Verfahren betreffend die Schadenersatzansprüche dem Grund und der Höhe nach mit ungewissem Ausgang fortsetzen wird. Das Verfahren zur zweiten Klage ist bis zu einem rechtskräftigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung/Renovierung von Liegenschaften in Deutschland in Höhe von 45.894 Tsd. € (31.12.2024: 77.852 Tsd. €), in CEE in Höhe von 10.715 Tsd. € (31.12.2024: 5.663 Tsd. €) und in Österreich in Höhe von 125 Tsd. € (31.12.2024: 454 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2025 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 8.099 Tsd. € (31.12.2024: 7.887 Tsd. €).



Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesem Fall unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung von wesentlichen Sachverhalten.

### 9.3. Leasingverhältnisse

#### CA Immo als Vermieter/Leasinggeber

Die von der CA Immo als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen idR folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an EUR
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes
- mittel- bis langfristige Laufzeit bzw. Kündigungsverzicht

Die künftigen Zahlungen für Mindestmieterlöse aus zum 31.12. laufenden befristeten oder mit Kündigungsverzicht ausgestatteten Mietverträgen, in denen gemäß IFRS 5 zur Veräußerung gehaltene Immobilien nicht enthalten sind, setzen sich am Konzernabschlussstichtag wie folgt zusammen:

Tsd. €	2025	2024
Im Folgejahr	186.845	217.017
im zweiten Jahr	169.609	197.533
im dritten Jahr	145.505	157.737
im vierten Jahr	121.309	126.284
im fünften Jahr	80.143	102.460
nach mehr als 5 Jahren	231.181	275.954
<b>Gesamt</b>	<b>934.592</b>	<b>1.076.985</b>

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar und in obiger Tabelle nicht enthalten.

Die Mindestmieterlöse beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters).

**§** Gemäß IFRS 16 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind. Die Eigenschaft der CA Immo als Vermieter von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht einem Operating Leasing, weil das wirtschaftliche Eigentum an den Objekten bei der CA Immo verbleibt und damit die wesentlichen Risiken und Chancen nicht übertragen werden.

Die CA Immo klassifiziert Leasingverhältnisse als Operating Lease, wenn es sich bei den zugrundeliegenden Verträgen um kein Finance Lease handelt. Finance Lease liegt vor, wenn


- am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses dem Leasingnehmer das Eigentum an dem Vermögenswert übertragen wird;
- der Leasingnehmer eine Kaufoption hat, den Vermögenswert zu einem Preis zu erwerben, der erwartungsgemäß deutlich niedriger als der zum möglichen Optionsausübungszeitpunkt beizulegende Zeitwert des Vermögenswerts ist, sodass es zu Beginn des Leasingverhältnisses hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;
- die Laufzeit des Leasingverhältnisses umfasst den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts, auch wenn das Eigentumsrecht nicht übertragen wird;
- zu Beginn des Leasingverhältnisses entspricht der Barwert der Mindestleasingzahlungen im Wesentlichen mindestens den beizulegenden Zeitwerten des Leasinggegenstands; und
- die Leasinggegenstände haben eine spezielle Beschaffenheit, so dass sie ohne wesentliche Veränderungen nur vom Leasingnehmer genutzt werden können.


### CA Immo als Leasingnehmer

Die von der CA Immo abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in Wien (bis 2026) und Grünwald (bis 2028), gemietete Stellplätze, Software, dem Leasing von PKWs, der Anmietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Fruchtgenussrechte an Grundstücken. Kaufoptionen sind nicht vereinbart.

Die CA Immo stellt die Nutzungsrechte in den gleichen Bilanzposten dar, in dem die zugrundeliegenden Vermögenswerte dargestellt werden würden, wenn sie im Eigentum der CA Immo wären. Ebenso werden die Leasingverbindlichkeiten in den Bilanzposten der verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Detailangaben gem. IFRS 16 befinden sich im jeweiligen Kapitel im Anhang, dem die Einzelangabe zuzuordnen ist.

Der Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse beträgt 54 Tsd. € (2024: 36 Tsd. €) und für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert 44 Tsd. € (2024: 34 Tsd. €). Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse machen 4.079 Tsd. € (2024: 4.617 Tsd. €) aus.

 Verlängerungs- und Kündigungsoptionen werden bei der Bemessung der Leasingverbindlichkeiten berücksichtigt, sofern die Ausübung einer Verlängerungsoption bzw. die Nicht-Ausübung einer Kündigungsoption hinreichend sicher ist. Dies ist jedoch ermessensbehaftet und daher können Einschätzungen künftig geändert werden. In einem ersten Schritt wird auf die zugrundeliegende Vertragslaufzeit abgestellt und nur bei Vorliegen von Indikatoren (z.B. Informationen aus Bewertungsgutachten, besonders günstige Vertragsbedingungen, geänderte Betriebserfordernisse) eine Kündigungs- oder Verlängerungsoption bei den Zahlungsströmen zur Bemessung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt.

 Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird in der CA Immo auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Dies ist dann der Fall, wenn der Vertrag die CA Immo dazu berechtigt, die Nutzung eines eindeutig identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Dabei ist relevant, dass die CA Immo während des Verwendungszeitraums im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung eines identifizierten Vermögenswerts ziehen, als auch über die Nutzung desselben entscheiden kann. Ein Vermögenswert gilt jedoch nur dann als identifiziert, wenn der Lieferant kein substantielles Substitutionsrecht hat. Ist der Lieferant aufgrund des Vertrags in der Lage während des Verwendungszeitraums den Vermögenswert tatsächlich durch einen anderen zu tauschen und entsteht ihm aus dem Tausch ein wirtschaftlicher Nutzen, so handelt es sich um keinen identifizierten Vermögenswert – der Ansatz eines Nutzungsrechts erfolgt nicht. Cloud-Software Lösungen erfüllen aufgrund der fehlenden Kontrolle über die Software meist nicht die Kriterien eines eindeutig identifizierbaren Vermögenswerts. Die Kosten für die Software werden über die Vertragslaufzeit im Aufwand erfasst.

Bei der Bilanzierung der Leasingverträge werden Vermögenswerte in Form von Nutzungsrechten („Right of use“) aktiviert und die Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die CA Immo nimmt bestimmte Wahlrechte in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte/Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse (kürzer als 1 Jahr), Leasingverhältnisse mit zugrundeliegenden Vermögenswerten von geringem Wert (< 5.000 €) und Software an.

Rückwirkende Anpassungen von Leasingzahlungen, beispielsweise aufgrund von Indexänderungen, werden in der laufenden Periode als variable Leasingzahlung betrachtet und erfolgswirksam erfasst. Eine Anpassung von Nutzungsrechten/ Leasingverbindlichkeiten erfolgt nur auf Basis künftiger Zahlungsströme.

#### 9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Für die CA Immo gelten folgende Unternehmen und Personen als nahe stehend:

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo beteiligt ist
- die Organe der CA Immo AG
- die Starwood Capital Group (“Starwood”) (seit 27.9.2018)

##### Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	17.340	62.649
Ausleihungen	0	8.267
Forderungen	1.816	4.452
Verbindlichkeiten	2.571	3.932
Rückstellungen	4.080	4.837
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	-2.512	18.237
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	357	0
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>-2.155</b>	<b>18.237</b>
Sonstige Erlöse	188	242
Sonstige Aufwendungen	-1.832	-2.439
Zinserträge	159	455

Die zum 31.12.2024 ausgewiesenen Ausleihungen dienten der Finanzierung der Liegenschaften. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betrug am 31.12.2024 0 Tsd. €. Die marktübliche Verzinsung der Ausleihungen wurde laufend dokumentiert und überwacht. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Es wurden keine Wertberichtigungen erfasst.

##### Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. größter Einzelaktionär der CA Immo AG. Im Geschäftsjahr 2025 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) ihre Beteiligung an der CA Immo AG nicht weiter. Zum 31.12.2025 hielt die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. insgesamt 66.531.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien der CA Immo AG. Aufgrund der am 27.8.2025 erfolgten Einziehung von 5.324.821 eigenen Aktien erhöhte sich der rechnerische Anteil der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. am Grundkapital von rund 62,47% auf rund 65,76%. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine von Starwood Capital Group (“Starwood”) kontrollierte Gesellschaft. Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Fokus auf globale Immobilieninvestitionen.

Seit 1.1.2024 besteht in Deutschland ein Asset-Management Vertrag mit einer Gesellschaft der Starwood Capital Group. Die Marktüblichkeit der Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung wird laufend dokumentiert und überwacht. Die Beziehung mit Starwood Capital Group betrifft folgende Posten:

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Dienstleistungen	196	209
Tsd. €	2025	2024
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	184	312

**Die Organe der CA Immo AG, Wien****Vorstand**

Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)

Die Gesamtbezüge der im jeweiligen Berichtsjahr amtierenden Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Jahr 2025 2.476 Tsd. € (2024: 3.242 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 186 Tsd. € (2024: 230 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.148 Tsd. € (2024: 1.156 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.035 Tsd. € (2024: 1.035 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz u. Beraterleistungen, Diäten, Reisespesen und Urlaubersatzansprüche) in Höhe von 34 Tsd. € (2024: 42 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 80 Tsd. € (2024: 80 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile für Bonuszahlungen (STI und LTI) beliefen sich auf 1.327 Tsd. € (2024: 2.085 Tsd. €). Im Berichtsjahr wurden Sonderzahlungen in Höhe von 45 Tsd. € (2024: 0 Tsd. €) gewährt; es fielen keine Abfindungszahlungen an (2024: 0 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 662 Tsd. € (31.12.2024: 546 Tsd. €).

Gegenüber früheren (d. h., nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestehen zum 31.12.2025 keine weiteren Rückstellungen aus variablen Vergütungsbestandteilen aus laufenden LTI-Tranchen (31.12.2024: 112 Tsd. €). Im laufenden Geschäftsjahr wurden variable Vergütungen an frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von 107 Tsd. € ausbezahlt (31.12.2024: 332 Tsd. €).

An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand bestehen auf Basis der Annahme einer 100%igen Zielerreichung der für das Geschäftsjahr 2025 vereinbarten Vorstandsziele für den Short Term Incentive (STI) per 31.12.2025 Rückstellungen in Höhe von 1.379 Tsd. € (31.12.2024: 1.379 Tsd. €). Zusätzlich bestehen zum Bilanzstichtag für LTI Programme Rückstellungen in Höhe von 3.111 Tsd. € (31.12.2024: 2.908 Tsd. €).

**Aufsichtsrat**Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Jeffrey G. Dishner, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden (bisher 2. Stellvertreter)

Durch Namensaktie entsendet:

Nicholas Chadwick (seit 1.4.2025)

Barry Sternlicht (seit 18.11.2025)

Sarah Broughton (bis 31.3.2025)

David Smith (bis 17.11.2025, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden)

Vom Betriebsrat entsendet:

Mag. (FH) Sebastian Obermair

Mag. Nicole Kubista (seit 4.3.2026)

Georg Edinger, MBA, BA, REAM (IREBS) (bis 4.3.2026)

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat der CA Immo AG aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2025 (für 2024) gelangte eine Gesamtvergütung von 137 Tsd. € (2024: 75 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 17 Tsd. € (2024: 15 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2025 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 82 Tsd. € erfasst (2024: 81 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 15 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2024: 25 Tsd. €) und 55 Tsd. € (2024: 39 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 12 Tsd. € an (2024: 17 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30.000 € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.500 € je Sitzung, wobei der Vorsitzende das Vierfache und seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Fixvergütung erhalten) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Capital Group zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 134 Tsd. € im Abschluss erfasst.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo AG zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Barry Sternlicht, Jeffrey G. Dishner sowie Nicholas Chadwick nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group wahr.

#### 9.5. Personalstand

Die CA Immo beschäftigte in 2025 durchschnittlich 216 Angestellte in Vollzeitäquivalenten (2024: 232), wovon durchschnittlich 67 Angestellte (2024: 67) in Österreich, 104 Angestellte (2024: 113) in Deutschland und 45 Angestellte (2024: 52) in CEE beschäftigt waren.

#### 9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen betreffen die Honorare des Abschlussprüfers Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH (2024: Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.).

Tsd. €	2025	2024
Abschlussprüfung	415	458
Sonstige Bestätigungsleistungen	82	490
<b>Gesamt</b>	<b>497</b>	<b>948</b>

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Review in Höhe von 1.464 Tsd. € (2024: 1.395 Tsd. €) ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.418 Tsd. € (2024: 1.269 Tsd. €) auf Deloitte Gesellschaften (2024: Ernst & Young Gesellschaften).

### 9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Bilanzerstellungszeitraum fand das Closing für den Verkauf von zwei als IFRS 5 klassifizierten Immobilien mit einem Buchwert zum 31.12.2025 in Höhe von 132.192 Tsd. € statt.

CA Immo hat in 02.2026 Mietverträge für das Anna-Lindh-Haus im Berliner Teilmarkt Europacity unterzeichnet und damit für die Büroflächen eine Vorvermietungsquote von 100 % erzielt. Damit wird die Immobilie eine annualisierte Bruttomiete von 7,9 Mio. € erzielen.

Die jüngste militärische Eskalation im Nahen Osten, insbesondere die angespannten Entwicklungen rund um Iran und potenzielle Einschränkungen im Öl- und Gastransport durch die Straße von Hormus, hat zu deutlich erhöhten Energiepreisen und volatilen Kapitalmarktreaktionen geführt. Unmittelbare Auswirkungen auf die CA Immo bestehen nicht, jedoch bleiben mögliche mittelbare Effekte – etwa auf Wirtschaftswachstum, Inflationsrate und Finanzierungskosten – aufgrund der unsicheren kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungslage derzeit nicht abschätzbar.

Der Vorstand der CA Immo AG entschied am 8.1.2026, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 5.5.2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung“). Das Volumen beläuft sich auf bis zu 2.768.907 Stück Aktien (dies entspricht 2,74% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der maximale Gegenwert darf nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie. Das Rückkaufprogramm begann am 15.1.2026 und endet spätestens am 4.11.2027. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value.

Im laufenden Programm wurden bis zum 6.3.2026 917.473 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 0,91% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 26,72 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,06 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 25,37 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 23.279.875,69 €.

### 9.8. Liste der Konzerngesellschaften

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immo AG folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>
CA IMMO DOO BEOGRAD	Belgrad	70.415.398	RSD	100	VK
CA IMMO SAVA CITY DOO BEOGRAD	Belgrad	4.685.767.489	RSD	100	VK
CA Immo Sechzehn GmbH & Co KG	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Spreebogen Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Zehn Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Zehn GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Real Estate Management Hungary Kft.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK
COM PARK Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK
Duna Business Hotel Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	VK
Duna Irodaház Kft.	Budapest	277.100.000	HUF	100	VK
Duna Termál Hotel Kft.	Budapest	391.000.000	HUF	100	VK
EUROPOLIS City Gate Kft.	Budapest	13.100.000	HUF	100	VK
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	997.244.944	HUF	100	VK
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	AEJV
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	100	VK
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	100	VK
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.956.320	PLN	100	VK
CA Immo P14 Sp. z o.o.	Warschau	10.000	PLN	100	VK

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsoli- dierungsart <sup>1)</sup>
CA IMMO REAL ESTATE MANAGEMENT POLAND Sp. z o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	140.921.250	PLN	100	VK
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	VK
CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o.	Warschau	5.050.000	PLN	100	VK
CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o.	Warschau	2.050.000	PLN	100	VK
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	155.490.900	PLN	100	VK
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	VK
CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000	EUR	100	VK

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

Die CA Immo hält zum 31.12.2025 99,7% (31.12.2024: 99,7%) der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). Im Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz 02 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz 02 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz 03 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz 04 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Europaplatz Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Friedrich-List-Ufer GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Friedrich-List-Ufer Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Mitte 02 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Pohlstraße 20 GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Pohlstraße Beteiligungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer BT 1 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer BT 2 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Upbeat GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Upbeat Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Berlin Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK
Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	50	AEJV
Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	50	AEJV
CA Immo Düsseldorf Kasernenstraße Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG i.L.	Frankfurt	200.000	EUR	100	VK
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH i.L.	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>	Gründung/Erstkonsolidierung in 2025
CA Immo Düsseldorf Kasernenstraße GmbH	Frankfurt	37.503	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Alpha GmbH	Frankfurt	25.100	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Beta GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Gamma GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt ONE Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt ONE GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G <sup>2)</sup>
Baumkirchen MK Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Bayern Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	EUR	100	VK	
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	50,1 <sup>3)</sup>	AEJV	
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50,1 <sup>3)</sup>	AEJV	
CPW Immobilien GmbH & Co. KG i.L.	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	ÜK <sup>4)</sup>
CPW Immobilien Verwaltungs GmbH i.L.	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	ÜK <sup>4)</sup>
Kontorhaus Arnulfpark Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung

<sup>3)</sup> Gemeinschaftliche Führung

<sup>4)</sup> Übergangskonsolidierung

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH i.L.	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH i.L.	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV
CA Immo Mainz Hafenspitze GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Mainz Quartiersgarage GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Mainz Verwaltungs GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	AEJV
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 <sup>2)</sup>	AEJV
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

<sup>2)</sup> Gemeinschaftliche Führung

Wien, 26.3.2026

Der Vorstand



Keegan Viscius  
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer  
(CFO)

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo ausgesetzt ist.

Wien, 26.3.2026

Der Vorstand



Keegan Viscius  
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer  
(CFO)

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## **Bericht zum Konzernabschluss**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnis-rechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Geldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang zum Konzernabschluss, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflicht-gemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Folgender Sachverhalt war am bedeutsamsten für unsere Prüfung:

#### **Wertansatz von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40)**

##### *Sachverhalt und Problemstellung*

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, bestehend aus Bestandsimmobilien mit einem Buchwert von EUR 3.694,1 Mio. und Immobilienvermögen in Entwicklung mit einem Buchwert von EUR 637,1 Mio., stellen die bedeutsamsten Vermögenspositionen der Bilanz dar. Das Ergebnis aus Neubewertung beträgt im Geschäftsjahr insgesamt EUR 9,2 Mio.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Für Details zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes und die dabei einfließenden Ermessensentscheidungen und Schätzungen verweisen wir auf die Erläuterungen unter Kapitel 3.1 „Langfristiges Immobilienvermögen – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)“ im Anhang zum Konzernabschluss.

In diese Bewertungen fließen zahlreiche Annahmen zu verschiedenen Inputfaktoren, insbesondere erwartete Mieterlöse sowie die Diskontierungssätze der künftig erwarteten Zahlungsströme und die Kapitalisierungszinssätze des Restwerts am Ende des Betrachtungs-zeitraums ein. Beim Immobilienvermögen in Entwicklung sind die kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten wesentliche Inputfaktoren.

Geringfügige Veränderungen in den Annahmen können zu wesentlichen Abweichungen des beizulegenden Zeitwerts führen. Aus diesem Grund und wegen der hohen Bedeutung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien für den Konzernabschluss haben wir diesen Sachverhalt als besonders wichtig für unsere Prüfung bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

#### *Prüferisches Vorgehen*

Zur Beurteilung der Angemessenheit des Wertansatzes von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben wir unter Einbindung unserer Spezialisten im Bereich Immobilienbewertung insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich des allgemeinen Ablaufs und der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen
- Testen der Wirksamkeit der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Evaluierung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Vorstand beauftragten externen Sachverständigen für Immobilienbewertung
- Kritische Würdigung der ausgewählten Bewertungsmethoden
- Kritische Würdigung der Annahmen der wesentlichen Inputfaktoren und der mathematischen Korrektheit sowie Plausibilisierung von angesetzten Mieten mit den zugrundeliegenden Verträgen für ausgewählte Stichproben
- Kritische Würdigung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Entwicklungs- und Baukosten für ausgewählte Stichproben des Immobilienvermögens in Entwicklung
- Analyse der Anhangsangaben zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hinsichtlich der Angemessenheit von Angaben zu Schätzungsunsicherheiten und Sensitivitäten

#### **Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Vorjahreskonzernabschluss**

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 des Konzerns wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 26. März 2025 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk zu diesem Konzernabschluss erteilt hat.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Den Geschäftsbericht (mit Ausnahme des Berichts des Aufsichtsrates) haben wir vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erhalten, der Bericht des Aufsichtsrates wird uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellt. Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben.

In Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.

- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

#### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

##### **Bericht zum Konzernlagebericht**

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

**Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

**Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

**Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. Mai 2025 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr gewählt und am 5. Mai 2025 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 31. Dezember 2025 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer des Konzerns.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Art 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit gewahrt haben.

**Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüferin**

Die für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Mag. Marieluise Krimmel.

Wien

26. März 2026

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluise Krimmel  
Wirtschaftsprüferin

Qualifiziert elektronisch signiert:	
Datum:	

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.





<b>Passiva</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	€	Tsd. €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	735.517.568,35	774.229
Eigene Anteile	-53.421.799,31	-67.914
	<b>682.095.769,04</b>	<b>706.315</b>
II. Gebundene Kapitalrücklagen	1.037.670.067,76	998.959
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	53.421.799,31	67.914
IV. Bilanzgewinn	467.709.040,81	454.845
davon Gewinnvortrag: 358.998.474,78 €; 31.12.2024: 382.399 Tsd. €		
	<b>2.240.896.676,92</b>	<b>2.228.033</b>
<b>B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>	<b>223.980,21</b>	<b>232</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	746.412,00	630
2. Steuerrückstellungen	0,00	1.215
3. Sonstige Rückstellungen	12.427.803,18	12.348
	<b>13.174.215,18</b>	<b>14.193</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	1.000.000.000,00	1.275.900
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 150.000.000,00 €; 31.12.2024: 275.900 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 850.000.000,00 €; 31.12.2024: 1.000.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.287.827,50	71.216
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.773.802,63 €; 31.12.2024: 14.507 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 55.514.024,87 €; 31.12.2024: 56.709 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	361.273,44	351
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 345.902,44 €; 31.12.2024: 290 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 15.371,00 €; 31.12.2024: 61 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	514.863,38	520
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 514.863,38 €; 31.12.2024: 520 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	21.409.163,23	17.061
davon aus Steuern: 629.317,25 €; 31.12.2024: 446 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 164.968,07 €; 31.12.2024: 161 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 17.898.571,68 €; 31.12.2024: 13.457 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 3.510.591,55 €; 31.12.2024: 3.604 Tsd. €		
	<b>1.079.573.127,55</b>	<b>1.365.048</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 170.533.140,13 €; 31.12.2024: 304.674 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 909.039.987,42 €; 31.12.2024: 1.060.374 Tsd. €		
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.627.848,32</b>	<b>3.108</b>
	<b>3.336.495.848,18</b>	<b>3.610.614</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

	€	2025 €	Tsd. €	2024 Tsd. €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>25.032.417,10</b>		<b>26.885</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	4.854.014,55		23.023	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	198.954,47		1.059	
c) Übrige	664.690,90	<b>5.717.659,92</b>	2.325	<b>26.407</b>
<b>3. Personalaufwand</b>				
a) Gehälter	-11.475.688,06		-12.124	
b) Soziale Aufwendungen	-2.631.469,89	<b>-14.107.157,95</b>	-2.605	<b>-14.729</b>
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 247.642,25 €; 2024: 231 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekasse: 304.577,93 €; 2024: 275 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.903.459,61 €; 2024: 1.879 Tsd. €				
<b>4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>-5.560.821,63</b>		<b>-6.483</b>
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
a) Steuern	-557.595,40		-502	
b) Übrige	-14.287.081,34	<b>-14.844.676,74</b>	-19.061	<b>-19.563</b>
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>		<b>-3.762.579,30</b>		<b>12.517</b>
<b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>174.751.785,47</b>		<b>103.461</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 174.679.361,67 €; 2024: 103.291 Tsd. €				
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>1.289.759,45</b>		<b>2.551</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 1.289.759,45 €; 2024: 2.551 Tsd. €				
<b>9. Erträge aus dem Rückkauf von Anleihen</b>		<b>0,00</b>		<b>2.072</b>
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>5.472.754,85</b>		<b>4.420</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €; 2024: 38 Tsd. €				
<b>11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen</b>		<b>41.147.189,23</b>		<b>14.430</b>
<b>12. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon</b>		<b>-5.529.086,36</b>		<b>-33.328</b>
a) Abschreibungen: 5.526.548,44 €; 2024: 31.821 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 5.471.234,86 €; 2024: 33.328 Tsd. €				
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>-30.228.121,79</b>		<b>-22.110</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen: 454.189,06 €; 2024: 417 Tsd. €				
<b>14. Zwischensumme aus Z 7 bis 13 (Finanzergebnis)</b>		<b>186.904.280,85</b>		<b>71.496</b>
<b>15. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>183.141.701,55</b>		<b>84.013</b>
<b>16. Steuern vom Einkommen</b>		<b>3.695.607,94</b>		<b>1.643</b>
davon Ertrag latente Steuern: 656.104,15 €; 2024: 112 Tsd. €				
<b>17. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>		<b>186.837.309,49</b>		<b>85.656</b>
<b>18. Zuweisung zu gebundenen Gewinnrücklagen</b>		<b>-24.219.212,57</b>		<b>-4.083</b>
<b>19. Zuweisung zu freien Gewinnrücklagen</b>		<b>-53.907.530,89</b>		<b>-9.127</b>
<b>20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>358.998.474,78</b>		<b>382.399</b>
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>467.709.040,81</b>		<b>454.845</b>

---

**SONSTIGE INFORMATIONEN**

Der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2025, der nach den österreichischen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt wurde und für den die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat, wird zusammen mit den dazugehörigen Unterlagen beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer 75895k eingereicht. Dieser Abschluss kann bei der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, 1030 Wien, unentgeltlich angefordert werden.

Für den Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., Luxemburg, besteht in Luxemburg keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses sowie keine Verpflichtung zur Veröffentlichung eines allenfalls freiwillig aufgestellten Konzernabschlusses.

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 467.709.040,81 € eine Dividende von 0,90 € je Aktie somit insgesamt 84.441.016,80 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 383.268.024,01 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 26.3.2026

Der Vorstand



Keegan Viscius  
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer  
(CFO)

## TABELLEN UND ANALYSEN

I. KENNZAHLEN JE AKTIE/SUBSTANZWERT<sup>1)</sup>

		2025	2024	2023
<b>Kennzahlen je Aktie (€)</b>				
Mieterlöse je Aktie		2,41	2,45	2,36
Nettommieterlöse je Aktie		2,13	2,08	1,97
EBITDA je Aktie		1,75	1,79	3,28
Konzernergebnis je Aktie		1,93	-0,68	-2,28
FFO I je Aktie		1,24	1,23	1,16
FFO II je Aktie		0,97	1,23	2,49
Operativer Cashflow je Aktie		2,17	1,27	2,44
IFRS NAV je Aktie		27,41	26,37	27,88
EPRA NRV je Aktie		34,53	34,48	36,14
EPRA NTA je Aktie		31,74	31,95	33,59
EPRA NDV je Aktie		27,60	26,94	29,21
<b>Substanzwert (Mio. €)</b>				
Börsenkaptalisierung (Stichtag 31.12.)		2.278,4	2.483,5	3.455,8
Börsenkaptalisierung (Jahresdurchschnitt)		2.355,3	3.046,9	3.017,0
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)		2.571,6	2.562,2	2.724,6
Eigenkapital (exkl. Minderheitenanteil)		2.571,6	2.562,1	2.724,5
<b>Aktien</b>				
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	101.171.605	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	7.348.253	9.341.683	8.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.823.352	97.154.743	97.716.389
Ø Anzahl Aktien	Stk.	101.171.605	106.496.426	106.496.426
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.499.290	8.807.975	8.225.627
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.672.315	97.688.451	98.270.799
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	1,00	0,80	3,56
Dividendenrendite <sup>2)</sup>	%	4,44	3,43	10,97

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

<sup>2)</sup> Ultimokurs

## II. ENTWICKLUNG DES NOMINALKAPITALS

Jahr		Kapitalerhöhung	Stück	Ausgabekurs	Stand
		Nominale			Grundkapital
1987	ATS	200.000.000		100%	200.000.000
1988	ATS	100.000.000		110%	300.000.000
1989	ATS	100.000.000		113%	400.000.000
	ATS	100.000.000		125%	500.000.000
	ATS	100.000.000		129%	600.000.000
	ATS	200.000.000		135%	800.000.000
1990	ATS	200.000.000		138%	1.000.000.000
1991	ATS	250.000.000		140%	1.250.000.000
1996	ATS	100.000.000		165%	1.350.000.000
			<b>13.500.000</b>		<b>98.145.000</b>
1999	€	10.905.000	1.500.000	14,40 €/Stück	109.050.000
2001	€	10.905.000	1.500.000	16,20 €/Stück	119.955.000
	€	11.995.500	1.650.000	16,60 €/Stück	131.950.500
2002	€	13.195.050	1.815.000	17,10 €/Stück	145.145.550
	€	14.514.555	1.996.500	17,30 €/Stück	159.660.105
2003	€	14.514.555	1.996.500	18,20 €/Stück	174.174.660
	€	18.058.680	2.484.000	18,80 €/Stück	192.233.340
	€	21.359.260	2.938.000	18,70 €/Stück	213.592.600
2004	€	21.359.260	2.938.000	19,45 €/Stück	234.951.860
	€	23.495.186	3.231.800	19,70 €/Stück	258.447.046
2005	€	23.495.186	3.231.800	20,20 €/Stück	281.942.232
	€	35.242.779	4.847.700	20,85 €/Stück	317.185.011
2006	€	105.728.337	14.543.100	21,15 €/Stück	422.913.348
2007	€	211.456.674	29.086.200	23,25 €/Stück	634.370.022
2008	€	0	0	0	634.370.022
2009	€	0	0	0	634.370.022
2010	€	4.343.534	597.460	7,27 €/Stück <sup>1)</sup>	638.713.556
2011	€	0	0	0	638.713.556
2012	€	0	0	0	638.713.556
2013	€	0	0	0	638.713.556
2014	€	477.297	65.653	10,66 €/Stück	639.190.853
2014	€	79.145.749	10.886.623	10,35 €/Stück	718.336.603
2015	€	0	0	0	718.336.603
2016	€	0	0	0	718.336.603
2017	€	0	0	0	718.336.603
2018	€	0	0	0	718.336.603
2019	€	0	0	0	718.336.603
2020	€	0	0	0	718.336.603
2021	€	55.892.414	0	7,27 €/Stück	774.229.017
2022	€	0	0	0	774.229.017
2023	€	0	0	0	774.229.017
2024	€	0	0	0	774.229.017
2025	€	-38.711.449	-5.324.821	7,27 €/Stück	735.517.568
			<b>101.171.605</b>		

<sup>1)</sup> Verschmelzung mit CA Immo International

III. ERGEBNISRECHNUNG/BILANZ/PORTFOLIO<sup>1)</sup>

		2025	2024	2023
<b>Ergebnisrechnung</b>				
Mieterlöse	Mio. €	230,9	238,9	231,4
- Österreich	Mio. €	18,6	20,0	22,6
- Deutschland	Mio. €	133,3	132,8	119,6
- CEE	Mio. €	78,9	86,1	95,0
Nettomietlerlöse	Mio. €	200,2	202,2	192,8
- Österreich	Mio. €	15,4	16,4	18,4
- Deutschland	Mio. €	121,5	118,9	105,3
- CEE	Mio. €	63,2	66,9	69,1
EBITDA	Mio. €	167,9	174,8	322,1
Ergebnis aus Neubewertung	Mio. €	9,2	-199,6	-532,0
- Österreich	Mio. €	-1,6	-11,4	-33,0
- Deutschland	Mio. €	15,5	-87,9	-412,1
- CEE	Mio. €	-4,7	-100,4	-86,9
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	171,6	-9,5	-217,6
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	123,7	-76,1	-298,7
Konzernergebnis	Mio. €	184,4	-66,3	-224,5
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	21,1	13,5	-224,5
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	118,5	120,0	113,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	92,5	120,5	244,7
Operativer Cashflow	Mio. €	208,0	124,1	239,3
Investitions-Cashflow	Mio. €	330,6	-83,1	252,9
Finanzierungs-Cashflow	Mio. €	-66,3	-66,3	-574,1
Investitionen	Mio. €	182,9	140,2	148,9
<b>Bilanz</b>				
Immobilienvermögen	Mio. €	4.675,4	4.964,8	5.159,0
Gesamtvermögen	Mio. €	5.461,7	6.028,6	6.221,8
Eigenkapital	Mio. €	2.571,6	2.562,2	2.724,6
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.259,9	2.720,8	2.670,1
Nettoverschuldung	Mio. €	1.611,9	1.895,9	1.888,8
Gearing (Brutto)	%	87,9	106,2	98,0
Gearing (Netto)	%	62,7	74,0	69,3
Eigenkapitalquote	%	47,1	42,5	43,8
Eigenkapitalrentabilität (RoE) <sup>2)</sup>	%	7,2	-2,5	-7,4
LTV (Brutto)	%	48,3	54,8	51,8
LTV (Netto)	%	34,5	38,2	36,6
<b>Immobilienportfolio</b>				
Immobilienvermögen	Mio. €	4.675,4	4.964,8	5.159,0
- Bestandsimmobilien	Mio. €	3.706,0	4.255,3	4.753,9
- Immobilienvermögen in Entwicklung	Mio. €	637,1	457,0	344,1
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	Mio. €	332,4	252,4	61,1
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m <sup>2</sup>	836.597	1.090.888	1.212.703
Bruttorendite	%	5,3	5,5	5,2
Leerstandsquote	%	5,1	6,9	11,2
EPRA Net Initial Yield	%	4,5	4,4	4,1
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	%	4,4	4,6	4,1
EPRA Vacancy Rate	%	4,6	6,6	9,4

<sup>1)</sup> Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert)<sup>2)</sup> Return on Equity (Eigenkapitalrentabilität) = Konzernergebnis nach Minderheiten / Ø Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile)



IV. OBJEKTÜBERSICHT <sup>1)</sup>

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche <sup>3)</sup>	Buchwert per 31.12.2025	Buchwert per 31.12.2024
<b>Bestandsimmobilien <sup>2)</sup></b>					<b>229,2</b>	<b>713,0</b>	<b>3.705.992</b>	<b>3.660.971</b>
<b>Bestandsobjekte Österreich</b>								
1030	Wien	Erdberger Lände 26	100%	Büro	31,7	49,7	101.900	102.100
1030	Wien	Silbermöwe	100%	Büro	4,2	17,5	54.300	54.400
1030	Wien	Galleria	100%	Retail	10,5	28,7	78.500	78.600
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro					0,0	0,0	174	313
<b>Summe Bestandsobjekte Österreich</b>					<b>46,4</b>	<b>96,0</b>	<b>234.874</b>	<b>235.413</b>
<b>Bestandsobjekte Deutschland <sup>2)</sup></b>								
10557	Berlin	Tour Total	100%	Büro	1,7	14,2	119.500	119.500
10557	Berlin	Monnet 4	100%	Büro	2,5	8,1	60.660	61.200
10557	Berlin	John F. Kennedy Haus	100%	Büro	3,6	17,9	153.200	152.000
10557	Berlin	Heidestraße 58	100%	Büro	3,2	12,8	86.800	86.800
10557	Berlin	Bürogebäude am Kunstcampus	100%	Büro	0,9	2,8	25.000	24.900
10785	Berlin	Pohlstraße 20	100%	Büro	2,8	8,2	25.300	30.000
10963	Berlin	Schöneberger Ufer	100%	Büro	13,1	25,1	143.900	143.100
10557	Berlin	MY.B	100%	Büro	4,6	14,9	123.800	123.600
10719	Berlin	Joachimsthaler Straße 20	100%	Büro	1,4	5,9	26.600	24.287
10963	Berlin	Grasblau	100%	Büro	7,4	13,5	124.400	123.000
10557	Berlin	Hochhaus am Europaplatz	100%	Büro	2,8	22,9	231.800	232.600
40545	Düsseldorf	Belmundo	100%	Büro	2,7	10,3	55.200	56.400
40545	Düsseldorf	LaVista	100%	Büro	1,2	4,1	22.500	21.700
40545	Düsseldorf	CIELO	100%	Büro	2,6	10,4	68.900	76.800
50668	Köln	Johannisstraße 60-64	100%	Büro	2,2	5,5	21.000	22.300
60327	Frankfurt	ONE	100%	Büro	4,8	68,7	473.100	453.500
80636	München	Skygarden	100%	Büro	11,6	32,3	281.300	274.900
80636	München	Kontorhaus	100%	Büro	7,9	28,7	216.400	213.300
80639	München	Ambigon	100%	Büro	6,2	16,2	84.000	85.100
80639	München	MY.O	100%	Büro	8,3	27,1	166.200	163.600
81673	München	NEO (Commercial)	100%	Büro	2,4	15,1	79.500	79.500
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro					0,0	0,0	315	1.999
<b>Summe Bestandsobjekte Deutschland</b>					<b>93,9</b>	<b>364,7</b>	<b>2.589.376</b>	<b>2.570.086</b>

<sup>1)</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup>; Wertangaben in Tsd. €<sup>2)</sup> Inklusive selbstgenutzter Anteile<sup>3)</sup> Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

Mieterlöse annualisiert	Vermietungs- grad in %	Rendite in % <sup>4)</sup>	Energieeffizi- enzklasse <sup>5)</sup>	Nachhaltigkeits- zertifizierung	WAULT to Break <sup>6)</sup>	WAULT to End <sup>7)</sup>	WAULT to Last Ext. <sup>8)</sup>
<b>196.218</b>	<b>95%</b>	<b>5,3%</b>			<b>4,8</b>	<b>5,1</b>	<b>9,8</b>
8.779	99%	8,6%	C		4,0	5,7	6,8
4.028	100%	7,4%	C		3,1	3,1	3,1
5.117	93%	6,5%	B		3,9	4,4	5,6
0	0%	0,0%					
<b>17.924</b>	<b>98%</b>	<b>7,6%</b>			<b>3,7</b>	<b>4,3</b>	<b>5,1</b>
4.738	100%	4,0%	Top 15%	DGNB Gold	1,7	1,7	11,7
2.087	78%	3,4%	Top 15%	DGNB Gold	5,4	5,4	13,8
6.674	95%	4,4%	Top 15%	DGNB Platin	3,8	4,2	8,8
4.130	100%	4,8%	Not Top 30%	DGNB Platin	2,3	2,3	12,3
1.421	100%	5,7%	Top 15%	DGNB Gold	3,8	3,8	3,8
970	54%	3,8%	Top 15%		0,9	0,9	1,9
6.839	95%	9,7%	Not Top 30%		5,5	5,5	9,3
5.891	99%	4,8%	Top 15%	DGNB Gold	4,0	4,1	8,0
1.021	58%	3,8%	Top 15%		3,0	3,0	7,1
6.880	100%	5,5%	10%<NZEB	DGNB Gold	4,8	4,8	8,6
9.315	100%	4,0%	10%<NZEB	DGNB Gold	8,3	8,3	18,3
3.422	98%	6,2%	Top 15%	DGNB Gold	3,8	3,8	8,3
1.267	91%	4,8%	Top 15%	DGNB Gold	2,4	2,7	8,3
4.201	100%	6,1%	Top 15%	DGNB Gold	2,0	2,0	14,5
1.484	100%	7,1%	Top 15%		5,2	6,1	12,9
23.936	95%	5,1%	10%<NZEB	DGNB Platin	9,4	10,1	15,9
12.257	100%	4,4%	Top 15%	LEED Gold	3,0	3,0	7,9
8.981	99%	4,2%	Not Top 30%	DGNB Gold	4,5	4,5	9,8
4.530	96%	5,4%	Top 15%	DGNB Gold	5,5	5,9	13,5
8.197	100%	4,9%	Top 15%	DGNB Gold	3,1	4,7	14,2
4.699	100%	5,9%	Top 15%	LEED Gold	8,4	9,6	15,3
0	0%	0,0%					
<b>122.939</b>	<b>96%</b>	<b>4,7%</b>			<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>12,1</b>

<sup>4)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

<sup>5)</sup> Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis. Die Klassifizierung „Top 15%“ bzw. „Top 30%“ steht für Gebäude, die vor 2021 errichtet wurden und die anhand ihres Primärenergiebedarfs bzw. -verbrauchs den Top 15% bzw. Top 30% der energieeffizientesten Gebäude des nationalen Bestands zuzuordnen sind. Die Klassifizierung „10%<NZEB“ steht für Gebäude, die nach 2020 errichtet wurden und deren Primärenergiebedarf mindestens 10% unter dem Nearly Zero-Energy Building-Standard liegt. Details hierzu finden Sie im Konsolidierten Bericht über Nachhaltigkeitsaspekte auf Seite 97

<sup>6)</sup> Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zur ersten Kündigungsoption

<sup>7)</sup> Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum Vertragsende

<sup>8)</sup> Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum letzten möglichen Verlängerungszeitpunkt

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche <sup>2)</sup>	Buchwert per 31.12.2025	Buchwert per 31.12.2024
<b>Bestandsobjekte CEE <sup>1)</sup></b>								
18600	Prag	Danube House	100%	Büro	11,7	1,6	77.300	61.500
18600	Prag	Nile House	100%	Büro	6,7	18,9	66.900	68.200
18600	Prag	Amazon Court	100%	Büro	9,4	23,3	78.700	76.100
18600	Prag	Mississippi House	100%	Büro	6,3	13,4	54.200	52.100
18600	Prag	Missouri Park	100%	Büro	5,8	7,4	32.100	31.100
1095	Budapest	Millennium Tower II	100%	Büro	5,7	18,6	39.128	40.338
1095	Budapest	Millennium Tower III	100%	Büro	5,8	21,0	42.100	42.400
1095	Budapest	Millennium Tower H	100%	Büro	4,2	12,3	26.100	26.800
1092	Budapest	City Gate	100%	Büro	8,7	20,1	35.000	36.700
00-844	Warschau	Warsaw Spire Building B	100%	Büro	2,7	21,7	98.777	96.758
00-844	Warschau	Warsaw Spire Building C	100%	Büro	2,7	21,8	98.597	97.978
02-676	Warschau	P14	100%	Büro	12,0	34,6	90.449	92.932
00-121	Warschau	Warsaw Towers	100%	Büro	3,1	22,3	65.700	66.100
00-103	Warschau	Saski Crescent	100%	Büro	4,2	15,5	76.691	66.467
<b>Summe Bestandsobjekte CEE</b>					<b>88,9</b>	<b>252,4</b>	<b>881.743</b>	<b>855.472</b>

Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup>; Wertangaben in Tsd. €

<sup>1)</sup> Inklusive selbstgenutzter Anteile

<sup>2)</sup> Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

Mieterlöse annualisiert	Vermietungs- grad in %	Rendite in % <sup>3)</sup>	Energieeffizi- enzklasse <sup>4)</sup>	Nachhaltigkeits- zertifizierung	WAULT to Break <sup>5)</sup>	WAULT to End <sup>6)</sup>	WAULT to Last Ext. <sup>7)</sup>
460	100%	0,6%	B	LEED Platin	2,7	2,7	4,0
4.330	100%	6,5%	C	LEED Gold	3,1	3,2	4,5
5.015	98%	6,4%	C	DGNB Platin	3,5	4,2	6,4
3.184	100%	5,9%	A	LEED Platin	2,1	2,1	8,8
1.904	100%	5,9%	A	LEED Platin	2,4	3,4	8,3
3.064	81%	7,8%	C	BREEAM Very good	2,9	3,6	6,2
3.945	100%	9,4%	B	BREEAM Very good	3,8	4,2	7,0
1.890	74%	7,2%	C	LEED Gold	2,9	6,1	8,4
1.928	50%	5,5%	C	BREEAM Very good	3,3	5,2	5,2
7.320	100%	7,4%	Top 30%	Zertifizierung im Prozess	4,0	4,0	5,9
6.026	100%	6,1%	Top 30%	Zertifizierung im Prozess	3,5	3,5	5,0
6.702	100%	7,4%	Top 30%	BREEAM Excellent	6,1	6,2	8,3
5.529	93%	8,4%	Not Top 30%	BREEAM Very Good	4,6	4,9	5,1
4.057	100%	5,3%	Not Top 30%	BREEAM Excellent	3,6	3,7	4,3
<b>55.354</b>	<b>93%</b>	<b>6,3%</b>			<b>3,8</b>	<b>4,2</b>	<b>6,2</b>

<sup>3)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliiwert

<sup>4)</sup> Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis. Die Klassifizierung „Top 15%“ bzw. „Top 30%“ steht für Gebäude, die vor 2021 errichtet wurden und die anhand ihres Primärenergiebedarfs bzw. -verbrauchs den Top 15% bzw. Top 30% der energieeffizientesten Gebäude des nationalen Bestands zuzuordnen sind. Die Klassifizierung „10%<NZEB“ steht für Gebäude, die nach 2020 errichtet wurden und deren Primärenergiebedarf mindestens 10% unter dem Nearly Zero-Energy Building-Standard liegt. Details hierzu finden Sie im Konsolidierten Bericht über Nachhaltigkeitsaspekte auf Seite 97

<sup>5)</sup> Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zur ersten Kündigungsoption

<sup>6)</sup> Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum Vertragsende

<sup>7)</sup> Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum letzten möglichen Verlängerungszeitpunkt

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche <sup>1)</sup>	Buchwert per 31.12.2025	Buchwert per 31.12.2024
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung</b>					<b>110,5</b>	<b>87,0</b>	<b>636.610,0</b>	<b>456.540,0</b>
<b>Grundstücksreserve Deutschland</b>								
10557	Berlin	EC - Hamburger Höfe 03	100%	Wohnen	6,2		15.100	14.900
10557	Berlin	EC - Hamburger Höfe 04	100%	Büro	8,2		26.200	29.000
10557	Berlin	EC - MK 08	100%	Büro	1,6		36.900	36.500
60327	Frankfurt	Millennium Tower	100%	Büro	8,7		71.500	71.700
80939	München	VIERTEL FOUR	100%	Büro	32,2		5.900	2.300
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro					30,5		8.510	19.240
<b>Summe Grundstücksreserve Deutschland</b>					<b>87,4</b>		<b>164.110</b>	<b>173.640</b>
<b>Projekte in Planung Deutschland</b>								
10963	Berlin	Skygreen	100%	Büro	6,5	18,2	39.300	0
10557	Berlin	Alexander-von-Humboldt-Haus	100%	Büro	1,2	6,4	13.900	13.500
<b>Summe Projekte in Planung Deutschland</b>					<b>7,7</b>	<b>24,6</b>	<b>53.200</b>	<b>13.500</b>
<b>Projekte in Umsetzung Deutschland</b>								
10557	Berlin	Upbeat	100%	Büro	7,7	34,9	292.200	177.600
10557	Berlin	Anna-Lindh-Haus	100%	Büro	3,6	16,9	75.100	46.900
10785	Berlin	Karlsärten	100%	Büro	4,0	11,3	52.000	44.900
<b>Summe Projekte in Umsetzung Deutschland</b>					<b>15,4</b>	<b>62,4</b>	<b>419.300</b>	<b>269.400</b>
<b>Grundstücksreserve CEE</b>								
CZ	Prag	River City Infrastructure	100%	Sonstige	5,0		490	490
<b>Summe Grundstücksreserve CEE</b>					<b>5,0</b>		<b>490</b>	<b>490</b>
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien</b>					<b>389,0</b>		<b>9.339</b>	<b>12.138</b>
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland</b>								
55120	Mainz	Flösserhof	50%	Wohnen	2,9		3.559	6.386
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro					386,2		5.780	5.752
<b>Summe Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland</b>					<b>389,0</b>		<b>9.339</b>	<b>12.138</b>

Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup>; Wertangaben in Tsd. €

<sup>1)</sup> Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.



PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche <sup>2)</sup>	Buchwert per 31.12.2025	Buchwert per 31.12.2024	
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>						<b>39,7</b>	<b>123,6</b>	<b>328.428</b>	<b>341.167</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland</b>									
10557	Berlin	Spreebogen	100%	Büro	6,5	29,8	91.700	92.900	
60327	Frankfurt	Frankfurt Bus Terminal	100%	Sonstige	2,3	2,3	6.610	6.730	
60327	Frankfurt	Campanile	100%	Sonstige	3,0	0,0	17.000	18.700	
10557	Frankfurt	InterCity Hotel Frankfurt	100%	Hotel	3,0	18,7	63.500	65.400	
40227	Düsseldorf	Mindener Straße	100%	Büro	8,9	0,0	2.350	4.970	
<b>Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland</b>						<b>23,6</b>	<b>50,8</b>	<b>181.160</b>	<b>188.700</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen CEE</b>									
00-832	Warschau	Sienna Center	100%	Büro	4,1	20,0	44.899	46.367	
1133	Budapest	Capital Square	100%	Büro	8,5	34,0	61.877	65.800	
1095	Budapest	Millennium Tower I	100%	Büro	3,5	18,8	40.492	40.300	
<b>Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen CEE</b>						<b>16,1</b>	<b>72,8</b>	<b>147.268</b>	<b>152.467</b>
<b>Bestandsimmobilien <sup>1)</sup></b>						<b>229,2</b>	<b>713,0</b>	<b>3.705.992</b>	<b>3.660.971</b>
Bestandsobjekte Österreich						46,4	96,0	234.874	235.413
Bestandsobjekte Deutschland						93,9	364,7	2.589.376	2.570.086
Bestandsobjekte CEE						88,9	252,4	881.743	855.472
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung</b>						<b>150,4</b>	<b>87</b>	<b>637.100</b>	<b>457.030</b>
Grundstücksreserve Deutschland						87,4	0,0	164.110	173.640
Projekte in Planung Deutschland						7,7	24,6	53.200	13.500
Projekte in Umsetzung Deutschland						15,4	62,4	419.300	269.400
Grundstücksreserve CEE						5,0	0,0	490	490
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien</b>						<b>389,0</b>	<b>0,0</b>	<b>9.339</b>	<b>12.138</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland						389,0	0,0	9.339	12.138
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>						<b>39,7</b>	<b>123,6</b>	<b>328.428</b>	<b>341.167</b>
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland						23,6	50,8	181.160	188.700
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen CEE						16,1	72,8	147.268	152.467
<b>Total</b>						<b>808,3</b>	<b>923,6</b>	<b>4.680.859</b>	<b>4.471.305</b>

Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup>; Wertangaben in Tsd. €

<sup>1)</sup> Inklusive selbstgenutzter Anteile

<sup>2)</sup> Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

Mieterlöse annualisiert	Vermietungs- grad in %	Rendite in % <sup>3)</sup>	Energieeffizi- enzklasse <sup>4)</sup>	Nachhaltigkeits- zertifizierung	WAULT to Break	WAULT to End	WAULT to Last Ext.
<b>24.100</b>							
5.074	100%	5,5%	No EPC				
461	100%	7,0%	No EPC				
1.086	0%	6,4%	No EPC				
4.244	100%	6,7%	Top 15%	DGNB Gold			
0	0%	0,0%	n/a				
<b>10.865</b>	<b>100%</b>	<b>6,0%</b>					
4.175	96%	9,3%	Not Top 30%				
6.066	90%	9,8%	B	BREEAM Very good			
2.994	85%	7,4%	C	BREEAM Very good			
<b>13.235</b>	<b>90%</b>	<b>9,0%</b>					
<b>196.218</b>	<b>95%</b>	<b>5,3%</b>					
17.924	98%	7,6%					
122.939	96%	4,7%					
55.354	93%	6,3%					
<b>24.100</b>							
10.865							
13.235							
<b>220.411</b>							

<sup>3)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

<sup>4)</sup> Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis. Die Klassifizierung „Top 15%“ bzw. „Top 30%“ steht für Gebäude, die vor 2021 errichtet wurden und die anhand ihres Primärenergiebedarfs bzw. -verbrauchs den Top 15% bzw. Top 30% der energieeffizientesten Gebäude des nationalen Bestands zuzuordnen sind. No EPC: Kein Energieausweis. Details hierzu finden Sie im Konsolidierten Bericht über Nachhaltigkeitsaspekte auf Seite 97.



---

## 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

---

## DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht 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 – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht 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 Geschäftsberichts gendgerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

Der Geschäftsbericht ist auf Impact Climate Paper CO<sub>2</sub>-neutralem Papier gedruckt, das zu 100% aus Altstoffen besteht.



---

## IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,  
1030 Wien, Mechelgasse 1  
Gestaltung: The Gentlemen Creatives GmbH  
Photos: Marcin Bambit, Klaus Helbig, Andreas Hofer, Studio Huger,  
Andreas Muhs  
Produktion: 08/16  
Inhouse produziert mit firesys

