



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT ZUM 30.6.2025

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.06.2025	1.1.-30.06.2024	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	124,2	121,4	2%
Nettomietergebnis	Mio. €	105,8	98,1	8%
EBITDA	Mio. €	89,4	77,5	15%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	71,1	-35,3	n.m.
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	42,4	-51,8	n.m.
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	31,3	-49,2	n.m.
Konzernergebnis	Mio. €	31,3	-49,1	n.m.
Operativer Cashflow	Mio. €	125,7	51,3	145%
Investitionen	Mio. €	83,2	65,7	27%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	62,9	55,0	14%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	43,1	56,3	-23%

BILANZKENNZAHLEN

		30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	5.772,7	6.028,6	-4%
Eigenkapital	Mio. €	2.465,6	2.562,2	-4%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.570,8	2.720,8	-6%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.768,5	1.895,9	-7%
Gearing (Brutto)	%	104,3	106,2	-192 bp ²⁾
Gearing (Netto)	%	71,7	74,0	-227 bp
Eigenkapitalquote	%	42,7	42,5	21 bp
LTV (Brutto)	%	54,0	54,8	-75 bp
LTV (Netto)	%	37,2	38,2	-101 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Gesamtnutzflächen ³⁾	m ²	941.020	1.090.888	-14%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	4.756,5	4.964,8	-4%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,5	5,5	0 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	%	93,9	93,1	80 bp

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

²⁾ bp=Basispunkte

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

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-30.06.2025	1.1.-30.06.2024	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	1,29	1,24	4%
Nettomietergebnis je Aktie	€	1,10	1,00	10%
Konzernergebnis je Aktie	€	0,33	-0,50	n.m.
FFO I je Aktie	€	0,66	0,56	16%
FFO II je Aktie	€	0,45	0,58	-22%
Operativer Cashflow je Aktie	€	1,31	0,53	149%
		30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	25,72	26,37	-2%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie ¹⁾	%	-5,69	-11,57	588 bp
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende je Aktie	€	1,00	0,80	25%
Dividendenrendite ¹⁾	%	4,12	3,43	69 bp

EPRA KENNZAHLEN

		30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	3.235,8	3.350,4	-3%
EPRA NRV je Aktie	€	33,76	34,48	-2%
EPRA NTA	Mio. €	2.973,5	3.104,3	-4%
EPRA NTA je Aktie	€	31,02	31,95	-3%
EPRA NDV	Mio. €	2.493,8	2.617,5	-5%
EPRA NDV je Aktie	€	26,02	26,94	-3%

MARKTKENNZAHLEN

		30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.583,6	2.483,5	4%
Börsekapitalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	2.460,1	3.046,9	-19%
Ultimokurs	€	24,26	23,32	4%
Höchstkurs	€	24,88	33,58	-26%
Tiefstkurs	€	20,20	21,48	-6%
Ø Kurs je Aktie	€	23,10	28,61	-19%

AKTIEN

		30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Eigene Aktien	Stk.	10.649.642	9.341.683	14%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.846.784	97.154.743	-1%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Ø Eigene Aktien	Stk.	10.435.923	8.807.975	18%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	96.060.503	97.688.451	-2%

¹⁾ Ultimokurs

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

VORWORT DES VORSTANDES



Keegan Viscius (CEO)



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

Trotz des schwierigen Marktumfelds haben wir im ersten Halbjahr 2025 weitere wichtige Fortschritte bei der Umsetzung unserer strategischen Prioritäten erzielt, um unser Geschäft zu stärken und Wert für unsere Aktionäre zu schaffen. Wir haben unsere Erträge gesteigert, unsere Aufwendungen mit klarem Fokus auf allgemeine operative Effizienz und hohe Portfolioqualität optimiert sowie etliche Immobilien verkauft, die nicht unseren strategischen Anforderungen entsprechen.

Das Ergebnis ist eine starke operative Performance mit steigenden Einnahmen trotz des Verkaufs von non-core Bestandsimmobilien sowie ein Portfolio, das heute besser positioniert ist als vor 12 Monaten. Zum 30. Juni 2025 stieg das Nettomietergebnis und der FFO I um 8% bzw. 14%, der Verkauf von sieben nicht zum Kerngeschäft gehörenden Liegenschaften wurde mit einem Aufschlag auf den Buchwert abgeschlossen, und unsere Projektpipeline hat sich plangemäß und im Budgetrahmen entwickelt.

Insgesamt können wir sagen, dass wir in teilweise schwachen Märkten profitable Ergebnisse erzielen konnten.

Allerdings bleiben die Transaktionsaktivität und die Nachfrage nach Büroflächen in den meisten unserer Märkte eher verhalten, mit nur schwachen positiven Signalen für erstklassige Büros in Deutschland. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in unserem Bewertungsergebnis wider, das Wertsteigerungen bei attraktiven Gebäuden in erstklassigen Lagen, insbesondere bei unseren Münchner Objekten, zeigt und auf eine zunehmende Zweiteilung der Büromärkte hindeutet. Dem stehen

leichte Bewertungsverluste in CEE gegenüber, wo schwächere Transaktions- und Mietmärkte weiterhin Druck auf die Immobilienwerte ausüben.

Gesteigerte Vermietungsquote und Mieteinnahmen

Unser aktiver Asset-Management-Ansatz mit Teams vor Ort in unseren lokalen Märkten ermöglichte es uns, schnell auf Mieteranforderungen und Marktentwicklungen zu reagieren und unsere Auslastungsraten und Erträge trotz des verkaufsbedingten Rückgangs des gesamten Portfoliovolumens weiter zu steigern:

- Anstieg der Vermietungsquote von 93,1% (31.12.2024) auf 93,9%,
- Unterzeichnung von neuen Mietverträgen und Verlängerungen bestehender Mietverträge über insgesamt rund 67.800 m² zu Mieten, die rund 3% über dem erwarteten Mietwert liegen,
- Unterzeichnung von 19 Mietverträgen, die 22% der derzeit leerstehenden Flächen mit zukünftigem Mietbeginn repräsentieren,
- Reduzierung der nicht erstattungsfähigen Kosten für Vermieter und Steigerung der Mieterlöse um 2%, des Nettomietergebnisses um 8% und des FFO I um 14%.

Verbesserte Portfolioqualität und Nachhaltigkeitskennzahlen

87% unseres Portfolios verfügen über ein Nachhaltigkeitszertifikat (DGNB, LEED, BREEAM), nach 79% Ende 2024. Gleichzeitig ist der Anteil der Immobilien, die die „Do No Significant Harm“-Kriterien der EU-Taxonomie in Bezug auf Energieeffizienz erfüllen, von 78% (GJ 2024) auf 86% zum Berichtsstichtag gestiegen. Durch aktives Portfoliomanagement haben wir den Wert des Bestands-

portfolios seit 2018 von 3,8 Mrd. € auf 4,0 Mrd. € gesteigert und gleichzeitig die zugrunde liegende Mietfläche von 1,4 Mio. m² auf rund 850.000 m² reduziert.

Fortschreitende profitable Entwicklungspipeline

Zum Stichtag haben wir in der Berliner Europacity zwei Büroimmobilien in Entwicklung:

- Upbeat ist zu 100% vorvermietet und liegt im Zeit- und Budgetplan zur Fertigstellung Anfang 2026,
- Das 2024 gestartete Anna-Lindh-Haus zeigt erfreuliche Fortschritte.

Drei weitere Projekte in zentraler Lage Berlins befinden sich in der Vorbereitungs- und Planungsphase – zwei Neubauprojekte (eines am Humboldthafen, das andere am Halleschen Ufer in der Nähe des Potsdamer Platzes) und die Sanierung von Karlsbad 11, eines unserer älteren Gebäude am Ende seines Lebenszyklus, das wir ökologisch sanieren werden. Nach ihrer Fertigstellung werden diese Objekte unsere erstklassige Präsenz in unserem größten Kernmarkt Berlin weiter stärken.

Bei allen im Bau befindlichen und geplanten Projekten handelt es sich um hochmoderne Gebäude mit einem hohen Standard in Bezug auf Technologie, Spezifikationen, Zertifizierung und Nachhaltigkeitsmerkmalen, die unserer Meinung nach auch in künftigen Vermietungszyklen von hoher Relevanz sein werden.

Profitable Immobilienverkäufe

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

Unser strategischer Fokus liegt weiterhin auf der Nutzung der Marktliquidität zum Verkauf von nicht-strategischen Objekten und der Monetarisierung zukünftiger Gewinne, wenn keine weitere Wertsteigerung erzielbar ist. Vor diesem Hintergrund zielen wir darauf ab, Immobilien zu verkaufen, die in Bezug auf Assetklasse, Standort, Gebäudequalität, Alter oder Wertschöpfungspotenzial nicht zum Kerngeschäft gehören. Im Jahr 2025 haben wir bei der Umsetzung unseres Kapitalrotationsprogramms bislang folgende Fortschritte erzielt:

- Verkaufsabschluss von 11 nicht zum Kerngeschäft gehörenden Immobilien (davon vier im 3. Quartal), mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rd. 420 Mio. € und einem Aufschlag von 3% auf den Buchwert,
- Die Verkäufe umfassten unter anderem unser letztes Objekt in Serbien (Marktaustritt), ein Hotelobjekt in Berlin, eine Parkgarage und diverse Grundstücke mit Wohn-, Logistik- oder gemischter Nutzung,
- Verkauf unserer letzten Immobilie mit Ölheizung im Rahmen unserer Dekarbonisierungsstrategie,
- Unterzeichnung des Verkaufs von vier weiteren Immobilien, deren Closing für das vierte Quartal 2025 erwartet wird.

Diese Verkäufe führten zu einer weiteren Verbesserung unseres Portfolios in Bezug auf Qualität, Fokus, Lage und Assetklasse.

Für die Verwendung dieser Verkaufserlöse haben wir mehrere Optionen, darunter allgemeine Unternehmenszwecke, wertsteigernde Investitionen in unser erstklassiges Portfolio, die Rückzahlung von Schulden, der Rückkauf von Aktien, die Ausschüttung von Dividenden und externe Investitionen, sollten sich attraktive Gelegenheiten ergeben.

Stabile Finanzlage

Unsere Bilanz bleibt solide, mit einer Eigenkapitalquote von 42,7%, einem Netto-LTV von 37,2% und einer angemessenen Liquiditätsposition.

Positive Entwicklung im BUWOG-Prozess

Der Oberste Gerichtshof hat entsprechend unserer Erwartungen die Rechtsansicht des Oberlandesgerichts Wien bestätigt, wonach die seitens der Gesellschaft geltend gemachten Schadenersatzansprüche im Fall BUWOG (Teilklage mit einem Streitwert von 1 Mio. €) nicht verjährt sind. Das Verfahren wird nun mit ungewissem Ausgang in erster Instanz fortgeführt, wo über den geltend gemachten Schadenersatzanspruch dem Grunde und der Höhe nach zu entscheiden sein wird. Die zweite Forderung mit einem Streitwert von 1,9 Mrd. € wird bis zum endgültigen Ergebnis der Teilforderung ausgesetzt.

Ausblick 2025

Das makroökonomische Umfeld bleibt dynamisch und bis zu einem gewissen Grad unvorhersehbar, beeinflusst durch höhere Zinssätze im Vergleich zu den Niveaus vor 2022, wirtschaftliche Schwankungen und neue regulatorische Anforderungen. Die zunehmende politische Unsicherheit, die unter anderem durch das US-Zollregime verschärft wird, dürfte sich auf die Wirtschaftsleistung in

Europa auswirken, wobei Zinssenkungen nur wenig Unterstützung bieten dürften. Jüngsten Stimmungsumfragen zufolge verbessert sich die Geschäftsstimmung trotz des schwachen makroökonomischen Umfelds – möglicherweise aufgrund der stabilen Inflation und der Erwartung einer geldpolitischen Lockerung. Obwohl eine leichte Entspannung des ansonsten schwierigen makroökonomischen Umfelds erwartet wird, bleiben die Aussichten ungewiss.

Wir agieren weiterhin in einem schwachen Immobilienmarktumfeld, allerdings mit ersten positiven Signalen und einer sich langsam verbessernden Stimmung in Deutschland. Wir beobachten eine schwächere Mieternachfrage, aber Mietwachstum in unseren deutschen Kernmärkten. Das Neuflächenangebot geht zurück, was – in Verbindung mit einer stabilen Flächennachfrage – künftig zu sinkenden Leerstandsquoten führen dürfte.

Dieses Umfeld führt zu einem harten Wettbewerb um Kapital, der Disziplin und eine starke Konzentration auf den Schutz unseres Kerngeschäfts erfordert, aber auch die Bereitschaft, Veränderungen anzunehmen, um gestärkt daraus hervorzugehen und neue Chancen zu ergreifen, wenn sie sich bieten.

Mit Blick auf die Zukunft bleiben wir vorsichtig optimistisch, was den Büromarkt angeht, und sind realistisch in Bezug auf das schwierige Marktumfeld, in dem wir tätig sind. Wir gehen weiterhin von einer Zweiteilung der Büromärkte aus, wobei der Preisdruck auf schwächere

Objekte in nicht-zentralen Lagen anhalten wird. Wir glauben, dass wir mit unserem fokussierten Prime-Office-Portfolio und unserem agilen Managementansatz gut aufgestellt sind, um diese Herausforderungen zu meistern.

Unsere strategischen Prioritäten konzentrieren sich weiterhin auf (1) die Beschleunigung der Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Objekten, (2) die Vereinfachung unseres Geschäftsmodells, (3) die Erhöhung der kritischen Masse und die Erzielung von Skaleneffekten, (4) weitere disziplinierte Investitionen in profitable Bauprojekte und ertragsstarke Immobilien, (5) selektive externe Investitionen, (6) die Aufrechterhaltung einer starken Bilanz und stabiler Finanzierungskennzahlen/Covenants und (7) die Rückführung von überschüssigem Kapital an die Aktionäre.

Mit Blick auf die Zukunft konzentrieren wir uns weiterhin darauf, für unsere Stakeholder nachhaltige Werte zu schaffen. Wir sind zuversichtlich, dass CA Immo mit einer klaren Strategie, unserem starken finanziellen Fundament und talentierten Team gut aufgestellt ist, um weiterhin erfolgreich zu sein. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein nachhaltiges Ergebnis (FFO I) von über 104 Mio. € (1,08 € je Aktie) erwartet.

Wir möchten unseren Aktionären für ihr Vertrauen in uns als Verwalter ihres Kapitals und allen engagierten CA Immo-Mitarbeitern für ihre harte Arbeit und ihren Beitrag danken.

Wien, 27. August 2025

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

KAPITALMÄRKTE

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Das erste Halbjahr 2025 war in Europa durch eine im Vergleich zu den Vorjahren deutlich stabilere Inflationsentwicklung geprägt, gleichzeitig blieben jedoch die geopolitischen Risiken auf hohem Niveau. Der andauernde Krieg in der Ukraine sowie neue Spannungen im Nahen Osten belasten weiterhin das weltweite Investitionsklima. Auch protektionistische Tendenzen wie etwa US-Zölle auf europäische Waren verstärken die Unsicherheit im wirtschaftlichen Umfeld.

Die Inflationsraten zeigten sich in Europa seit dem dritten Quartal 2022 rückläufig und erreichten im Frühjahr 2025 erstmals wieder das Zielband der Europäischen Zentralbank (EZB) von knapp unter 2%. Im Mai 2025 lag die Inflation bei 1,9%, im Juni 2025 bei rund 2,0%. Am 24. Juli 2025 beließ die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen nach zwei vorangegangenen Senkungen im Juni unverändert (Hauptrefinanzierungssatz 2,15%, Einlagensatz 2,00%, Spitzenrefinanzierungssatz 2,40%). Diese Zinspause erfolgte im Umfeld wachsender geopolitischer Unsicherheiten und zunehmender handelspolitischer Risiken.

Trotz dieser geldpolitischen Lockerung bleibt das Finanzierungsumfeld für Unternehmen angespannt. Die Effekte der vorangegangenen Zinserhöhungen zwischen 2022 und 2023 wirken weiter nach, insbesondere im Immobiliensektor. Die Finanzierungsbedingungen sind nach wie vor verschärft und der Zugang zu Fremdkapital bleibt herausfordernd. Die deutlich höheren Finanzierungskosten im Vergleich zu den Jahren 2020 bis 2022 belasten Projektentwicklungen und führen zu anhaltender Zurückhaltung auf den Transaktionsmärkten. Die zuvor gestiegenen Kapitalmarktrenditen hatten in den Jahren 2022 und 2023 zu spürbaren Bewertungsrückgängen im Immobiliensektor geführt. Erst im Verlauf des Jahres 2024 setzte eine zunehmende Stabilisierung ein. Im ersten Halbjahr 2025 zeigen sich die Bewertungen insgesamt stabil, in einzelnen Marktsegmenten und Top-Lagen ist vereinzelt bereits eine leichte Erholung erkennbar. Die allgemeine Unsicherheit, insbesondere hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung und geopolitischer Risiken, sorgt jedoch weiterhin für Zurückhaltung und selektives Investitionsverhalten am Markt.

Der Markt für Unternehmensanleihen des Immobiliensektors, der sich bereits ab dem zweiten Halbjahr 2024 zunehmend stabilisierte, setzte diese Entwicklung im ers-

ten Halbjahr 2025 fort. Besonders Emittenten mit Investment Grade-Rating konnten von der verbesserten Marktstimmung profitieren und Anleihen zu wieder wettbewerbsfähigeren Konditionen platzieren. Die rückläufige Inflation, die Zinssenkungen der EZB sowie die wieder gestiegene Risikobereitschaft institutioneller Anleger unterstützten diese Entwicklung. Demgegenüber blieb der Zugang zum Kapitalmarkt für Immobilienunternehmen mit schwächerem Rating (Non-Investment Grade) weiterhin herausfordernd. Emissionen waren hier meist nur in begrenztem Umfang möglich und mit spürbar höheren Risikoaufschlägen verbunden. Insgesamt verbesserten sich die Refinanzierungsbedingungen vor allem für bonitätsstarke Unternehmen deutlich, während Emittenten mit geringerer Kreditwürdigkeit weiterhin unter schwierigen Marktbedingungen agieren müssen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen rücken makroökonomische Risiken und geopolitische Spannungen zunehmend in den Fokus strategischer Überlegungen. Der starke Euro, der seit Jahresbeginn gegenüber dem US-Dollar deutlich aufgewertet hat, wirkt dämpfend auf die Inflation, stellt jedoch eine Belastung für die Exportwirtschaft dar. Gleichzeitig sollten staatliche Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung, insbesondere in Deutschland und Frankreich, für potenzielle Wachstumsimpulse ab dem Jahr 2026 sorgen.

Insgesamt bleibt das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2025 von einem Spannungsfeld geprägt: auf der einen Seite eine sinkende Inflation und Zinssenkungen der EZB, auf der anderen Seite ein restriktiveres Kreditumfeld und geopolitische Unsicherheiten. Der Immobiliensektor steht dabei weiterhin vor der Herausforderung, sich in einem Umfeld höherer Finanzierungskosten und selektiver Kapitalverfügbarkeit neu zu positionieren. Eine positive Entwicklung am Anleihemarkt und eine mögliche Fortsetzung der Zinssenkungsphase könnten jedoch mittelfristig zur Stabilisierung beitragen.

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im zweiten Quartal 2025 im Euroraum um 0,1% und in der EU um 0,2% gestiegen. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Im ersten Quartal 2025 war das BIP im Euroraum um 0,6% und in der EU um 0,5% gestiegen.

Im Juni 2025 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,2%, unverändert gegenüber Mai 2025

und ein Rückgang gegenüber 6,4% im Juni 2024. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Juni 2025 bei 5,9%, ebenfalls unverändert gegenüber Mai 2025 und ein Rückgang gegenüber 6,0% im Juni 2024.

Die jährliche Inflation im Euroraum im Juli 2025 wird auf 2,0% geschätzt, unverändert gegenüber Juni. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Lebensmittel, Alkohol und Tabak“ im Juli die höchste jährliche Rate aufweist (3,3%, gegenüber 3,1% im Juni), gefolgt von „Dienstleistungen“ (3,1%, gegenüber 3,3% im Juni), „Industriegütern ohne Energie“ (0,8%, gegenüber 0,5% im Juni) und „Energie“ (-2,5%, gegenüber -2,6% im Juni).

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSATZ UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

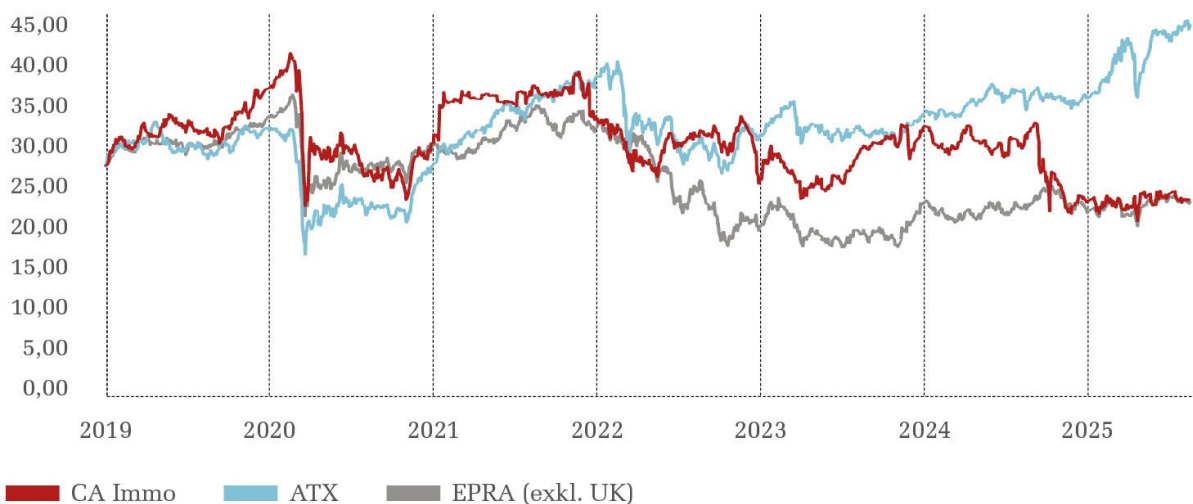
Die CA Immo-Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn einen Zuwachs von rund 4% und schloss zum 30. Juni

2025 mit 24,26 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von rund 21%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) stieg im Vergleichszeitraum um 6%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo Aktie am 29. Mai 2025 mit 24,88 €. Das Jahrestief lag am 9. April 2025 bei 20,20 €.

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30. Juni 2025 auf rund 2,6 Mrd. € (30.06.2024: 3,3 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) verringerte sich in den ersten sechs Monaten 2025 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres deutlich um 73% und lag bei 86,0 Tsd. Stück Aktien versus 318,3 Tsd. Stück im Jahr 2024. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) fiel im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2024 um rund 79% und lag bei 2,0 Mio. € (1H 2024: 9,7 Mio. €).

ENTWICKLUNG DES CA IMMO AKTIENKURSES IM VERGLEICH (01.01.2019 -05.08.2025)¹⁾

Aktienkurs
in €



¹⁾ Rebasiert zum CA Immo Aktienkurs 01.01.2019

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.07.2024 BIS 30.06.2025)

CA Immo	-22,34%
ATX	21,43%
EPRA Developed Europe (ex UK)	9,66%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sechs Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 22,00 € und 28,50 €, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 27,95 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. Juni 2025 errechnet sich daraus ein Abschlag von rund 13%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Oddo BHF	01.08.2025	28,00 €	outperform
Kempen	01.07.2025	22,00 €	sell
Deutsche Bank	30.06.2025	24,00 €	hold
Kepler Cheuvreux	28.05.2025	28,50 €	buy
Erste Group	21.05.2025	28,00 €	buy
Wood & Company	28.11.2024	27,90 €	hold
Durchschnitt		26,40 €	
Median		27,95 €	

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG 2025

Die 38. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 5. Mai 2025 statt. Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 78% des Grundkapitals bzw. bei 375 Aktionären und Aktionärsvertretern.

Neben den ordentlichen Tagesordnungspunkten (Gewinnverwendung, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Festlegung der Aufsichtsratsvergütung, Wahl von Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH zum Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 (sowie, falls zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich, des Nachhaltigkeitsberichtes) und Beschlussfassung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024) stand auch die Wiederwahl von Herrn Torsten Holstein in den Aufsichtsrat zur Abstimmung. Ebenso wurde über die Ermächtigungen des Vorstands im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien, jeweils auch unter Ausschluss des (umgekehrten) Bezugsrechts der Aktionäre im Zusammenhang mit dem Erwerb eigener Aktien abgestimmt. Alle Beschlussanträge der Gesellschaft fanden die gesetzlich notwendige Mehrheit.

Der Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung sah vor, vom zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen verteilungsfähigen Bilanzgewinn in Höhe von 454.845.258,79 € für jede dividendenberechtigte Aktie eine Dividende in Höhe von 1,00 € auszuschütten. Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Die Dividende wurde am 14. Mai 2025 ausgezahlt.

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

Das im November 2024 gestartete 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 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 €. Seit dem Ende des Rückkaufprogramms hält CA Immo 10.649.642 eigene Aktien (31.12.2024: 9.341.683 eigene Aktien), was einem Anteil von 10,00% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien, und damit der maximal erlaubten Anzahl, entspricht.

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

ANLEIHEN & RATING

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

Die Ratingagentur Moody's stuft CA Immo's langfristiges Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings

der ausstehenden Unternehmensanleihen aktuell auf Baa3 mit stabilem Ausblick ein. Das Rating wurde zuletzt im April 2025 von Moody's bestätigt.

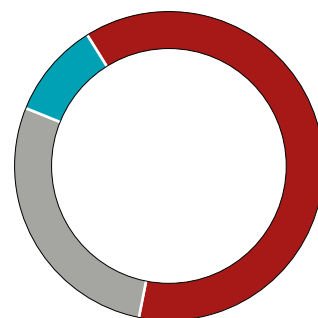
GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

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

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Starwood Capital Group	62%
Streubesitz	28%
Eigene Aktien	10%



AKTIENKENNZAHLEN

		30.06.2025	31.12.2024
IFRS NAV je Aktie	€	25,72	26,37
EPRA NRV je Aktie	€	33,76	34,48
EPRA NTA je Aktie	€	31,02	31,95
EPRA NDV je Aktie	€	26,02	26,94
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie ¹⁾	%	-5,69	-11,57
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie ¹⁾	%	-28,14	-32,37
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie ¹⁾	%	-21,80	-27,01
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie ¹⁾	%	-6,76	-13,44
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	10.649.642	9.341.683
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.846.784	97.154.743
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Ø Eigene Aktien	Stk.	10.435.923	8.807.975
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	96.060.503	97.688.451
Ø Kurs/Aktie	€	23,10	28,61
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.583,6	2.483,5
Ultimokurs	€	24,26	23,32
Höchstkurs	€	24,88	33,58
Tiefstkurs	€	20,20	21,48
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	1,00	0,80
Dividendenrendite ¹⁾	%	4,12	3,43

¹⁾ Angepasst

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

Investor Relations Kontakt:

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

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

FINANZKALENDER 2025

27.08.2025

HALBJAHRESERGEBNIS 2025

26.11.2025

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2025

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in den Metropolstädten Deutschlands, Österreichs und der CEE-Region ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (84% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (12% des Gesamt-

portfolios); die restlichen rund 4% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Zum Stichtag 30.06.2025 lag der Wert des **gesamten Immobilienvermögens** bei rd. 4,8 Mrd. € (31.12.2024: 5,0 Mrd. €).

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.06.2025

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Deutschland	2.672,8	552,2	130,4	3.355,3	70,5
Österreich	233,6	0,0	19,6	253,3	5,3
Polen	470,6	0,0	0,0	470,6	9,9
Tschechien	397,5	0,5	0,0	398,0	8,4
Sonstige ³⁾	245,4	0,0	33,8	279,3	5,9
Zwischensumme	4.020,0	552,7	183,8	4.756,5	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	84%	12%	4%		

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien und Nutzungsrechte

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

³⁾ Inkl. non-core Bestandsimmobilien in Ungarn.

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. HALBJAHR 2025

Verkäufe

CA Immo hat im ersten Halbjahr 2025 den Verkauf von älteren und nicht-strategischen Bestandsgebäuden fortgesetzt. In Summe wurden konzernweit Verkaufserlöse in Höhe von 247,4 Mio. € (30.06.2024: 35,3 Mio. €, inkl.

Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity) erzielt.

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

ÜBERSICHT DER IM 1. HALBJAHR 2025 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

Objektbezeichnung	Stadt	Hauptnutzungsart	Typ	Anzahl	Verkaufsdatum (Closing)	Anteil ¹⁾	Fläche ²⁾ in m ²	Letzter Bilanzwert zum Vorstichtag in Mio. €
Parkhaus RheinTriadem	Köln	Sonstige	Gebäude	1	Q1 2025	100%	15.150	25,7
Infopark West	Budapest	Büro	Gebäude	1	Q1 2025	100%	21.050	38,3
Business Centre Bitwy Warszawskiej	Warschau	Büro	Gebäude	1	Q1 2025	100%	10.350	25,6
InterCity Hotel Berlin	Berlin	Hotel	Gebäude	1	Q2 2025	100%	20.610	83,8
Sava Business Center	Belgrad	Büro	Gebäude	1	Q2 2025	100%	19.621	33,8
Visionary	Prag	Büro	Gebäude	1	Q2 2025	100%	24.799	64,2
Baumkirchen – MI	München	Wohnen	Grundstück	1	Q2 2025	100%	5.326	0,0
Gesamt				7				271,4

¹⁾ Von CA Immo gehaltener Projektanteil

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

BESTANDSIMMOBILIEN

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

Das Bestandsportfolio weist per 30.06.2025 einen **Bilanzwert** von rund 4,0 Mrd. € (31.12.2024: 4,3 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 0,9 Mio. m² (31.12.2024: 0,9 Mio. m²). Der Rückgang ist auf Immobilienverkäufe, die Umgliederung von drei Immobilien in kurzfristiges Immobilienvermögen (IFRS

5) sowie die Umgliederung einer Immobilie in Immobilienvermögen in Entwicklung zurückzuführen. Rund 66% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Deutschland, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 28% auf Länder der CEE-Region und zu 6% auf Österreich. CA Immo erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2025 Mieterlöse in Höhe von 124,2 Mio. € (30.06.2024: 121,4 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,5% (31.12.2024: 5,5%) und ist per 30.06.2025 zu 93,9% vermietet (31.12.2024: 93,1%).

Vermietungsleistung

In Summe wurden im ersten Halbjahr 2025 rd. 67.600 m² vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 42% davon betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 54% entfielen auf Vertragsverlängerungen und 4% auf gezogene Verlängerungsoptionen.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.06.2025

	Buchwert	Vermietbare Fläche ³⁾	Vermietungsgrad ⁴⁾	Annualisierter Mieterlös	Rendite
	in Mio. €	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Deutschland	2.668,2	384.587	95,1	122,4	4,6
Österreich	233,4	96.534	97,4	17,9	7,7
Polen	444,8	135.220	91,9	33,3	7,5
Tschechien	397,5	110.331	97,4	22,6	5,7
Sonstige ¹⁾	245,4	124.255	86,4	21,7	8,8
Zwischensumme	3.989,4	850.927	93,9	217,9	5,5
Sonstige Bestandsimmobilien ²⁾	30,6	924			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.020,0	851.852			

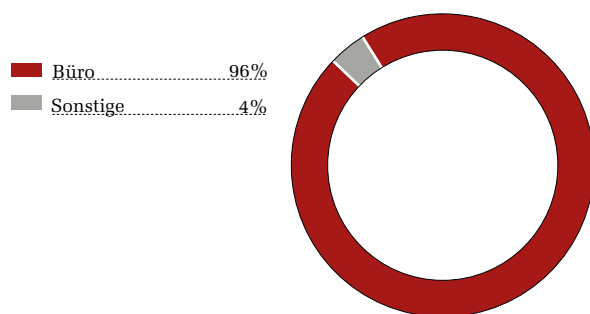
¹⁾ Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn (non-core Bestand)

²⁾ selbst genutzte Immobilien und Nutzungsrechte

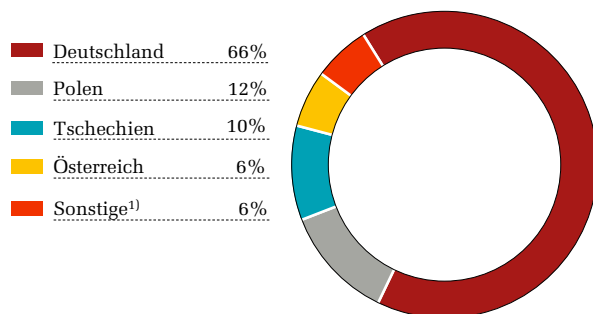
³⁾ Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

⁴⁾ Auslastung nach Fläche (m²)

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 4,0 MRD. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (BASIS: 4,0 MRD. €)



¹⁾ Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn (non-core Bestand)

Like-for-like-Portfolioentwicklung

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

Vergleich zum 30.06.2024 resultierten hauptsächlich aus dem negativen Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung, das veränderte Marktbedingungen in allen CA Immo-Märkten reflektiert. Steigende Mieteinnahmen sind das Ergebnis von Mietvertragsanpassungen aufgrund von Indexierungsklauseln bzw. der guten Vermietungsleistung.

LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG

		Bilanzwerte		Mieterlöse GuV		Bruttorendite in % ¹⁾		Vermietungsgrad in % ²⁾	
Mio.	30.06.2025	30.06.2024 ³⁾	30.06.2025	30.06.2024 ³⁾	30.06.2025	30.06.2024 ³⁾	30.06.2025	30.06.2024 ³⁾	
Deutschland	2.668,2	2.655,0	65,0	59,2	4,6	4,4	95,1	93,3	
Österreich	233,4	233,9	9,1	8,3	7,7	7,0	97,4	89,8	
Polen	444,8	450,0	15,7	14,2	7,5	6,9	91,9	89,0	
Tschechien	397,5	397,8	11,7	11,4	5,7	6,0	97,4	95,8	
Sonstige ⁵⁾	245,4	283,8	10,0	9,3	8,8	7,8	86,4	81,1	
Gesamt	3.989,4	4.020,5	111,5	102,4	5,5	5,2	93,9 ⁴⁾	90,7 ⁴⁾	

¹⁾ Annualisierte Vertragsmiete/Bilanzwert

²⁾ Auslastung nach Fläche (m²)

³⁾ Die Vorjahreswerte weichen von den für das erste Halbjahr 2024 veröffentlichten Werten ab, da sie nach der like-for-like Definition bereinigt wurden.

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

⁵⁾ Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn (non-core Bestand)

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 552,7 Mio. € (31.12.2024:

457,0 Mio. €) umfasst Projektentwicklungen und Grundstücksreserven.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG ZUM 30.06.2025

in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Planung		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Frankfurt	76,4	44,2	0,0	0,0	0,0	0,0	76,4	13,8
Berlin	81,5	47,1	98,0	100,0	281,8	100,0	461,3	83,5
München	14,6	8,4	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6	2,6
Deutschland	172,4	99,7	98,0	100,0	281,8	100,0	552,2	99,9
Tschechien	0,5	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
CEE	0,5	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
Gesamt	172,9	100,0	98,0	100,0	281,8	100,0	552,7	100,0

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG ZUM 30.06.2025 – DETAIL

in Mio. €	Stadt	Nutzung	Anteil in % ¹⁾	Anzahl	Fläche in m²	Buchwert inkl. JV's	Buchwert exkl. JV's	Gesamtes Investitionsvolumen ²⁾	Offene Baukosten	Bruttoerstellungsrendite in %	Vorverwertungsgrad ³⁾ in %
Upbeat	Berlin	Büro	100%	1	34.911	225,0	225,0	342,6	95,1	4,9%	100%
Anna-Lindh-Haus	Berlin	Büro	100%	1	16.200	56,8	56,8	123,0	69,2	6,5%	0%
Flösserhof	Mainz	Wohnen	50%	1	6.371	9,8	0,0	44,6	0,6	-	75%
Gesamt Projekte in Umsetzung				3	57.482	291,6	281,8	510,2	164,9		
Karlsgärten	Berlin	Büro	100%	1	11.295	47,5	47,5	-	-		
Skygreen	Berlin	Büro	100%	1	18.220	37,4	37,4	-	-		
Humboldthafen	Berlin	Büro	100%	1	6.210	13,1	13,1	-	-		
Gesamt Projekte in Planung				3	35.725	98,0	98,0				
Landbank			100%	10	103.252	172,9	172,9	-	-		
Gesamt Grundstück				10	103.252	172,9	172,9				
Gesamt Projekte & Grundstück				16	196.459	562,4	552,7	510,2	164,9		

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

²⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 443,6 Mio. €)

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

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.06.2025 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Verkäufe

Im Bilanzerstellungszeitraum fand das Closing für den Verkauf von zwei als IFRS 5 klassifizierten Immobilien, eine in Österreich und eine in Deutschland mit einem Buchwert zum 30.06.2025 in Höhe von 47.327 Tsd. € statt. Im Juli 2025 erfolgte der Verkauf inklusive Closing von zwei deutschen Gemeinschaftsunternehmen, die zum 30.06.2025 als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen waren.

Steuerreform

Im Juli 2025 wurde in Deutschland eine Steuerreform beschlossen, die ab dem Jahr 2028 bis zum Jahr 2032 eine schrittweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes (exkl. Solidaritätszuschlag) von 15% auf 10% vorsieht. Die daraus resultierende Reduktion der latenten Steuern wird gerade evaluiert und lässt sich noch nicht abschließend bewerten.

Bestätigung der Entscheidung des Oberlandesgerichts Wien zur Nicht-Verjährung der „BUWOG“ Klage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten

Der Oberste Gerichtshof hat entsprechend der Erwartungen von CA Immo die Rechtsansicht des Oberlandesgerichts Wien bestätigt, wonach die seitens der Gesellschaft geltend gemachten Schadenersatzansprüche im Fall „BUWOG“ (Teilklage mit einem Streitwert von 1 Mio. €) nicht verjährt sind. Die gegen die Entscheidung des Oberlandesgerichts Wien eingebrachten Revisionen der Republik Österreich und des Landes Kärnten wurden daher mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage zurückgewiesen. Diese Entscheidung klärt somit die Rechtsfrage der Verjährung hinsichtlich der Teilklage endgültig zugunsten von CA Immo. Das Verfahren wird nun mit ungewissem Ausgang in erster Instanz fortgeführt, wo über den geltend gemachten Schadenersatzanspruch dem Grunde und der Höhe nach zu entscheiden sein wird.

ERGEBNISSE

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2025 eine Steigerung der Mieterlöse um 2,3% auf 124,2 Mio. € (1H 2024: 121,4 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit höheren Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien (+8,9 Mio. € im Jahresvergleich, inkl. fertiggestellten Projektentwicklungen), die den Rückgang an Mieteinnahmen durch den Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms (–5,4 Mio. € im Jahresvergleich), sowie die Umgliederung von Bestandsimmobilien in Immobilien in Entwicklung (–0,8 Mio. € im Jahresvergleich) überkompensierten.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf –18,3 Mio. € (1H 2024: –23,3 Mio. €). Das Nettomietergebnis summierte sich nach den ersten sechs Monaten auf 105,8 Mio. € (1H 2024: 98,1 Mio. €), ein Anstieg von 7,9% im Jahresvergleich.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 85,2% deutlich über dem Niveau des Vorjahreswerts von 80,8%. Grund hierfür ist vorrangig der höhere Vermietungsstand.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten sechs Monaten bei –1,7 Mio. € (1H 2024: –0,9 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 0,5 Mio. € und lagen damit unter dem Niveau des Vorjahres (1H 2024: 1,1 Mio. €).

Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei 5,5 Mio. € (1H 2024: –0,4 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30. Juni 2025 auf –0,1 Mio. € (1H 2024: 2,4 Mio. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich in den ersten sechs Monaten auf –20,8 Mio. € und lagen damit –8,5% unter dem Vorjahresniveau (1H 2024: –22,8 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen 0,5 Mio. € Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) erhöhte sich in Folge der oben beschriebenen Entwicklungen um 15,2% auf 89,4 Mio. € (1H 2024: 77,5 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten sechs Monaten auf 44,5 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –58,6 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei –14,0 Mio. € zum Stichtag (1H 2024: –119,1 Mio. €). Der Hauptgrund für die leicht negative Neubewertung ist auf geringfügige Wertanpassungen in CEE zurückzuführen (teilweise im Zusammenhang mit laufenden Verkaufsprozessen), die durch moderate Wertsteigerungen in Deutschland nicht vollständig ausgeglichen werden konnten. CA Immo führt externe Bewertungen halbjährlich durch (zur Jahresmitte und zum Jahresende).

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung gezeigt und beliefen sich zum Stichtag auf –2,5 Mio. € (1H 2024: 7,4 Mio. €). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr steht überwiegend in Zusammenhang mit dem Zollhafen Mainz Joint Venture (erfolgreiche Verkaufsaktivitäten im Vorjahr).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag bei 71,1 Mio. € und damit deutlich über dem Vorjahresergebnis (1H 2024: –35,3 Mio. €) im Wesentlichen bedingt durch das deutlich negative Neubewertungsergebnis zum 30.06.2024.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten sechs Monaten auf –28,7 Mio. € (1H 2024: –16,4 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf –31,0 Mio. € und lag damit 16,1% über dem Vorjahreswert (1H 2024: –26,7 Mio. €). Dies beinhaltet u.a. die Zinsen für den im Oktober 2024 begebenen Green Bond mit einem Coupon von 4,25%.

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf –4,7 Mio. € (1H 2024: 6,8 Mio. €). Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 7,4 Mio. € über dem Referenzwert der Vorpe-

riode (1H 2024: 4,0 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses beliefen sich in Summe auf –0,5 Mio. € (1H 2024: –0,5 Mio. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 42,4 Mio. € und lag damit aufgrund der beschriebenen Entwicklungen deutlich über dem Vorjahreswert (1H 2024: –51,8 Mio. €). Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –11,1 Mio. € (1H 2024: 2,6 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 31,3 Mio. € ebenso deutlich über dem Vorjahreswert (1H 2024: –49,1 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,33 € (1H 2024: –0,50 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2025 wurde ein FFO I in Höhe von 62,9 Mio. € generiert, der 14,5% über

dem Vorjahreswert von 55,0 Mio. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht-nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 0,7 Mio. € (1H 2024: –1,9 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwendungen.

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,66 € und lag damit 16,4% über dem Vorjahreswert (1H 2024: 0,56 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nicht-nachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe und lag zum Stichtag bei 43,1 Mio. €, –23,4% unter dem Wert der ersten sechs Monate 2024 in Höhe von 56,3 Mio. €. Hauptgrund für den Rückgang ist der höhere Steueraufwand im Jahr 2025. FFO II je Aktie stand bei 0,45 € (1H 2024: 0,58 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	30.06.2025	30.06.2024
Nettomietergebnis (NRI)	105,8	98,1
Erlöse aus Dienstleistungen	0,5	1,1
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	0,1	0,0
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	0,7	1,1
Indirekte Aufwendungen	–20,8	–22,8
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0,2	–0,1
Finanzierungsaufwand	–31,0	–26,7
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	7,4	7,3
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	0,7	–1,9
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	62,9	55,0
Ergebnis aus Immobilienhandel	5,5	–0,4
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	–0,1	2,4
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–2,4	1,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3,0	3,9
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	–1,9	2,0
Tatsächliche Ertragsteuer	–20,9	–4,7
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	43,1	56,3

¹⁾ Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung

²⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

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

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 4.648,6 Mio. € auf (80,5% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.015,2 Mio. € (31.12.2024: 4.249,7 Mio. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich vorrangig durch die Umgliederung der Immobilie Hallesches Ufer in Berlin von Bestandsimmobilien in Immobilienvermögen in Entwicklung und der Bestandsimmobilien Spreebogen in Berlin und Bartok Haz in Budapest in „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ (IFRS 5) sowie der Verkauf der Immobilie Visionary in Prag.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30. Juni 2025 bedingt durch die Umgliederung der Immobilien Hallesches Ufer in Berlin sowie laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte bei 552,7 Mio. € (31.12.2024: 457,0 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 4.756,5 Mio. € (31.12.2024: 4.964,8 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 20,1 Mio. € belief (31.12.2024: 62,6 Mio. €). Hauptgrund für den deutlichen Rückgang war die Umgliederung der Liegenschaft Eggartensiedlung in München in „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ (IFRS 5).

Der Bestand an liquiden Mitteln (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. Festgeld) summierte sich zum Bilanzstichtag auf 786,8 Mio. € und lag damit leicht unter dem Niveau zum 31. Dezember 2024 (797,3 Mio. €). Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Zahlung der ordentlichen Dividende im Mai 2025 sowie laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte und den Immobilienbestand.

Bilanz – Passivseite**Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.465,6 Mio. € (31.12.2024: 2.562,2 Mio. €).

Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um –4,2% auf 5.772,7 Mio. € (31.12.2024: 6.028,6 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 42,7% seit Jahresbeginn konstant dar (31.12.2024: 42,5%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.570,8 Mio. € (31.12.2024: 2.720,8 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Festgeldveranlagungen) stand Ende Juni 2025 bei 1.768,5 Mio. € (31.12.2024: 1.895,9 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf Euro.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 71,7% (31.12.2024: 74,0%). Das Loan-to-Value-Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30. Juni 2025 37,2% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel und Festgeldveranlagungen des Konzerns) gegenüber 38,2% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital	2.465,6	2.562,2
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.033,8	2.355,7
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	537,1	365,1
Liquide Mittel	–635,8	–647,0
Verfügungsbeschränkte Mittel	–15,5	–27,6
Festgeld	–151,0	–150,4
Nettoverschuldung	1.768,5	1.895,9
Eigenkapitalquote	42,7%	42,5%
Gearing (Netto)	71,7%	74,0%
Gearing (Brutto)	104,3%	106,2%
Loan-to-Value (Netto)	37,2%	38,2%
Loan-to-Value (Brutto)	54,0%	54,8%

EPRA KENNZAHLEN

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

Mit Publikation der EPRA Best Practice 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, ab Oktober 2019).

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

EPRA Kennzahlen		30.06.2025	31.12.2024
EPRA NRV	Mio. €	3.235,8	3.350,4
EPRA NRV je Aktie	€	33,76	34,48
EPRA NTA	Mio. €	2.973,5	3.104,3
EPRA NTA je Aktie	€	31,02	31,95
EPRA NDV	Mio. €	2.493,8	2.617,5
EPRA NDV je Aktie	€	26,02	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 30.06.2025 bei 2.465,5 Mio. € (25,72 € je Aktie), gegenüber 2.562,1 Mio. € (26,37 € je Aktie) zum Jahresende 2024 – ein Rückgang von 3,8% (2,5% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 2.973,5 Mio. € und damit 4,2% unter dem Wert zum Jahresende 2024 (3.104,3 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 31,02 €, der 2,9% 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 95.846.784 Stück (31.12.2024: 97.154.743).

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

Mio. €	30.06.2025			31.12.2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	2.465,5	2.465,5	2.465,5	2.562,1	2.562,1	2.562,1
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	-	-	-	-	-	-
Verwässerter NAV	2.465,5	2.465,5	2.465,5	2.562,1	2.562,1	2.562,1
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	2,6	2,6	1,8	2,6	2,6	1,8
iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	9,5	6,8	6,7	14,9	13,6	10,6
Verwässerter NAV zum Marktwert	2.477,5	2.474,8	2.473,9	2.579,6	2.578,3	2.574,5
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	541,6	523,3	-	555,7	560,4	-
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-24,6	-24,6	-	-34,4	-34,4	-
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden	-	-	19,9	-	-	43,0
xi) Erwerbsnebenkosten	241,3	-	-	249,4	-	-
NAV	3.235,8	2.973,5	2.493,8	3.350,4	3.104,3	2.617,5
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	95.846.784	95.846.784	95.846.784	97.154.743	97.154.743	97.154.743
NAV je Aktie in €	33,76	31,02	26,02	34,48	31,95	26,94

EPRA LOAN-TO-VALUE

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

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

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

EPRA LOAN-TO-VALUE

Mio. €	30.06.2025			31.12.2024		
	CAI	JV	Gesamt	CAI	JV	Gesamt
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne Verbindlichkeiten	1.293,9	4,4	1.298,3	1.443,1	8,3	1.451,4
Anleihen	1.275,9	0,0	1.275,9	1.275,9	0,0	1.275,9
Verbindlichkeiten (netto)	35,6	10,0	45,6	20,6	16,5	37,1
Abzüglich:						
Liquide Mittel und Festgeldveranlagungen	828,0	27,7	855,7	833,7	35,1	868,8
Nettoverschuldung	1.777,4	-13,2	1.764,1	1.905,9	-10,3	1.895,6
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	7,3	0,0	7,3	8,2	0,0	8,2
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	4.015,2	0,0	4.015,2	4.249,7	0,0	4.249,7
Zu Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	188,0	60,6	248,5	256,4	65,5	322,0
In Bau befindliches Immobilien Vermögen	552,7	0,0	552,7	457,0	0,0	457,0
Immaterielle Vermögenswerte	0,8	0,0	0,8	1,0	0,0	1,0
Finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	8,3	0,0	8,3
Immobilienvermögen gesamt	4.764,0	60,6	4.824,6	4.980,7	65,5	5.046,3
EPRA Loan to Value in %	37,31%	-21,85%	36,57%	38,27%	-15,73%	37,56%

EPRA RENDITEN

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

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

EPRA RENDITEN ¹⁾

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Polen	Tschechien	Sonstige	Total
Bestandsimmobilien	247.800	2.834.490	455.915	401.750	252.000	4.191.955
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	14.397	108.183	28.929	21.329	17.606	190.441
EPRA Net Initial Yield	5,8%	3,8%	6,3%	5,3%	7,0%	4,5%
Mietincentives	-118	442	274	-1.330	-2.229	-2.961
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	5,8%	3,8%	6,4%	5,0%	6,1%	4,5%

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

EPRA LEERSTANDSQUTE

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 LEERSTANDSQUTE

	Vacancy ERV	Full Reversion ERV	EPRA Vacancy Rate
Deutschland	7,0	147,9	4,7%
Österreich	1,1	14,7	7,4%
Polen	2,4	30,2	7,8%
Tschechien	0,9	23,8	3,8%
Sonstige	2,3	15,8	14,8%
CEE	5,6	69,8	8,0%
Gesamt	13,7	232,4	5,9%

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 Bruttomieterlöhnen im Berichtszeitraum.

EPRA KOSTENQUOTEN

Mio. €	30.06.2025	30.06.2024
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	(18,3)	(23,3)
Abzüglich:		
Nutzungsrecht	(0,0)	(0,0)
EPRA Kosten inkl. direkter Leerstand (A)	(18,3)	(23,3)
Leerstandsaufwand	(3,0)	(4,3)
EPRA Kosten exkl. direkter Leerstand (B)	(15,3)	(19,0)
Bruttomieterlöhne (C)	116,4	114,2
EPRA Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) (A/C)	15,7%	20,4%
EPRA Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) (B/C)	13,2%	16,6%

RISIKOBERICHT

WESENTLICHE RISIKEN

Informationen über das Risikomanagementsystem und weitere Details zu jenen Risiken, die einen signifikanten Einfluss auf die CA Immo haben, bzw. haben könnten, finden sich im Geschäftsbericht 2024 auf den Seiten 66 bis 76.

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse zeigt zum Berichtsstichtag eine **ausreichende Risikotragfähigkeit** (und im Vergleich zu Q4/24 eine Reduzierung des Gesamtrisikovolumens).

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

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Die Gewerbeimmobilienmärkte sind nach wie vor von einem EU-weiten Wirtschaftsabschwung betroffen, der ursprünglich durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurde und sich durch die russische Invasion in der Ukraine, die Unsicherheiten bezüglich neuer Zölle und zuletzt durch das Wiederaufflammen des Nahostkonflikts verlängert, ausgeweitet und verstärkt hat. Die gesamte Gruppe könnte durch diese makroökonomischen Entwicklungen erheblich beeinträchtigt werden.

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 **Inflationsrate** in der EU lag zuletzt bei 2,3% (06/25) und soll sich nach Einschätzung der EZB in den Jahren 2025 und 2026 weiter an das 2% Ziel der EZB annähern. Vor diesem Hintergrund hat die EZB den Leitzinssatz im FY 2025 bis dato um 1% auf 2,15 % gesenkt.

Die allgemeine **Zunahme der Unsicherheit des Umfeldes**, wie beispielsweise die Zunahme geopolitischer

Spannungen in Verbindung mit einer möglichen Unterbrechung der Lieferketten, einer Ausweitung des US initiierten Zollregimes und mögliche weitere Krisen sowie expansive Finanzpolitik (wie die Änderung zur Lockerung der deutschen Schuldenbremse) können den Zeitpunkt und das Ausmaß weiterer Zinssenkungen unter die Markterwartungen drücken, bzw. die Inflation anheizen und den Handlungsspielraum der EZB 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 derivative Finanzinstrumente abgeschlossen.

Das Inflationsrisiko hat CA Immo bereits im Vorfeld abgemildert, indem nahezu alle Mietverträge an, steigende Inflationsraten gekoppelt sind.

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

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

In Bezug auf die **Immobilienentwicklung** stellen aktuell, gegenüber 2022 deutlich gestiegene Finanzierungskosten, gestiegene Baukosten sowie generelle Marktunsicherheiten und damit einhergehend eine Schmälerung des angestrebten Projektgewinns (Developer Profit) die größten Risiken dar.

Die Betrachtung von **Nachhaltigkeitsaspekten** ist in der Risikopolitik und im Risk Manual verankert. Nachhaltigkeitsrisiken wurden im Rahmen des definierten Risikomanagementprozesses identifiziert, aktualisiert und gesteuert.

Die verpflichtende Anwendung der europäischen ESG-Berichtsstandards (CSRD und EU-Taxonomie) für CA Immo ist vom finalen Wortlaut und der finalen Beschlussfassung der Ende Februar 2025 im Entwurf vorgestellten Omnibus-Verordnung abhängig. Während mit der Verabschiedung der „Stop-the-Clock“-Richtlinie im April 2025 die Berichtspflicht jedenfalls um zwei Jahre auf das Berichtsjahr 2027 verschoben wurde, befindet sich der umfassende Vorschlag der EU-Kommission zur Änderung der Berichtspflichten weiterhin im Gesetzgebungsverfahren.

Diese neue regulatorische Situation reduziert für CA Immo das damit verbundene ESG compliance Risiko jedenfalls bis zum Berichtsjahr 2027.

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

Insgesamt sind die wesentlichen Risikoindikatoren der Gruppe über die letzten beiden Quartale (mehrheitlich) unverändert. Die im Risikobericht zum 31. Dezember 2024 getroffenen Aussagen treffen also weitestgehend weiterhin zu.

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024	2. Quartal 2025	2. Quartal 2024
Mieterlöse	124.156	121.407	55.632	57.399
Weiterverrechnete Betriebskosten	30.264	28.984	14.117	14.102
Betriebskostenaufwand	-33.490	-34.201	-15.574	-16.654
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-15.088	-18.071	-2.456	-4.902
Nettomietergebnis	105.842	98.118	51.719	49.945
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.722	-946	-606	-622
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	6.259	1.875	3.794	0
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-764	-2.237	-174	-41
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	5.495	-362	3.620	-41
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	-95	2.370	-2.774	2.379
Erlöse aus Dienstleistungen	510	1.077	278	359
Indirekte Aufwendungen	-20.822	-22.756	-11.980	-11.508
Sonstige betriebliche Erträge	146	46	45	25
EBITDA	89.355	77.547	40.302	40.537
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-1.718	-1.687	-863	-895
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-17	513	20	549
Abschreibungen und Wertänderungen	-1.735	-1.174	-843	-347
Neubewertungsgewinn	44.523	18.782	41.880	14.117
Neubewertungsverlust	-58.567	-137.881	-45.017	-124.974
Ergebnis aus Neubewertung	-14.045	-119.099	-3.138	-110.857
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-2.460	7.396	-3.211	5.573
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	71.115	-35.330	33.110	-65.093
Finanzierungsaufwand	-31.024	-26.720	-15.679	-12.682
Kursdifferenzen	-454	-485	142	-108
Ergebnis aus Derivaten	-4.676	6.769	-5.538	1.565
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	7.450	3.991	3.608	2.659
Finanzergebnis	-28.705	-16.445	-17.466	-8.565
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	42.410	-51.775	15.644	-73.658
Tatsächliche Ertragsteuer	-20.695	-4.164	-14.042	-3.229
Latente Steuern	9.546	6.755	7.165	11.686
Ertragsteuern	-11.149	2.591	-6.877	8.458
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	31.261	-49.184	8.767	-65.201
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	50	0	0
Ergebnis der Periode	31.261	-49.135	8.767	-65.201
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	3	1	2	-1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	31.258	-49.135	8.765	-65.200
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	0,33	-0,50	0,09	-0,67
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,33	-0,50	0,09	-0,67
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,00	0,00	0,00	0,00

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024	2. Quartal 2025	2. Quartal 2024
Ergebnis der Periode	31.261	-49.135	8.767	-65.201
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	-2.876	1.292	-2.174	-184
Währungsdifferenzen	33	-17	-3	7
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	918	-412	694	59
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	-1.925	863	-1.483	-118
Neubewertung IAS 19	-85	-414	193	-414
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	27	132	-62	132
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-58	-282	131	-282
Sonstiges Ergebnis der Periode	-1.983	581	-1.351	-400
Gesamtergebnis der Periode	29.278	-48.554	7.416	-65.601
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	3	1	2	-1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	29.274	-48.555	7.414	-65.601

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2025	31.12.2024
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	4.015.230	4.249.739
Immobilienvermögen in Entwicklung	552.690	457.030
Selbst genutzte Immobilien	4.751	5.599
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.630	4.817
Immaterielle Vermögenswerte	823	1.042
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	20.119	62.649
Übrige Vermögenswerte	48.158	67.268
Aktive latente Steuern	2.219	4.835
Langfristiges Vermögen	4.648.621	4.852.979
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	80,5	80,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	231.983	248.411
Zum Handel bestimmte Immobilien	3.912	3.980
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	88.537	112.499
Ertragsteuerforderungen	12.884	13.409
Festgeld	151.024	150.365
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	635.785	646.954
Kurzfristiges Vermögen	1.124.124	1.175.618
Summe Vermögen	5.772.745	6.028.597
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	774.229	774.229
Kapitalrücklagen	890.090	920.161
Sonstige Rücklagen	9.287	11.271
Einbehaltene Ergebnisse	791.852	856.441
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.465.458	2.562.101
Nicht beherrschende Anteile	102	99
Eigenkapital	2.465.560	2.562.200
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	42,7	42,5
Rückstellungen	25.451	21.896
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.033.775	2.355.675
Sonstige Verbindlichkeiten	40.041	40.028
Passive latente Steuern	539.019	555.657
Langfristige Schulden	2.638.286	2.973.258
Ertragsteuerverbindlichkeiten	42.914	32.035
Rückstellungen	50.298	53.359
Verzinsliche Verbindlichkeiten	537.054	365.083
Sonstige Verbindlichkeiten	34.128	42.662
Schulden in Veräußerungsgruppen	4.505	0
Kurzfristige Schulden	668.899	493.139
Summe Eigenkapital und Schulden	5.772.745	6.028.597

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	42.410	-51.775
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	50
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	16.318	110.220
Abschreibungen und Wertänderungen	1.746	1.174
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	80	-2.412
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	23.575	22.729
Kursdifferenzen	454	485
Ergebnis aus Derivaten	4.676	-6.769
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.460	-7.396
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-4.174	-8.476
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-32	-4.035
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	61	1.966
Cashflow aus dem Ergebnis	87.573	55.760
Veränderung zum Handel bestimmte Immobilien	-17	1.201
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	36.800	-3.034
Veränderung Rückstellungen	-281	-4
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	1.589	-2.585
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	38.091	-4.422
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	125.664	51.338
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-85.913	-56.270
Erwerb von vollkonsolidierten Gesellschaften	-44	192
Zufluss der liquiden Mittel bei Erwerb von vollkonsolidierten Gesellschaften	2.885	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-232	-323
Sonstige Veranlagungen	-17.544	0
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	192.996	26.364
Veräußerung aufgebener Geschäftsbereich	0	3.723
Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	35.737	-1
Abfluss der liquiden Mittel bei Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	-3.172	-8.265
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-100	-300
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-375	-300
Rückzahlung von an sonstige gewährte Darlehen	0	240
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-5.564	-10.369
Ausschüttung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	2.622	0
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-3.126	-2.013
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	7.778	3.480
Cashflow aus Investitionstätigkeit	125.949	-43.840

Tsd. €	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus der Aufnahme von Darlehen	0	14.854
Tilgung von Anleihen	0	-175.000
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	-170	0
Erwerb von eigenen Anteilen	-32.419	0
Ausschüttung an Aktionäre	-95.847	-78.173
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	-156	-51
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	11.902	-241
Tilgung von Finanzierungen	-112.295	-73.672
Erhaltene Zahlungen aus der Auflösung von Zinsderivaten	869	0
Übrige gezahlte Zinsen	-32.461	-29.651
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-260.577	-341.933
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-8.963	-334.436
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	647.041	663.565
Fremdwährungskursänderungen	255	-172
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	-2.503	9.032
Fonds der liquiden Mittel 30.6.	635.829	337.988
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-45	-31
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 30.6. (Bilanz)	635.785	337.958

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt im 1. Halbjahr 2025 -35.619 Tsd. € (1. Halbjahr 2024: -35.699 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Halbjahr 2025 -9.738 Tsd. € (1. Halbjahr 2024: -18.845 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2024	774.229	1.113.437	-180.053
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2024	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Stand am 30.6.2024	774.229	1.113.437	-180.053
Stand am 1.1.2025	774.229	1.113.437	-193.277
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2025	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-30.071
Stand am 30.6.2025	774.229	1.113.437	-223.347

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.000.893	17.723	-1.771	2.724.458	98	2.724.556
0	880	0	880	0	880
0	0	-17	-17	0	-17
0	0	-282	-282	0	-282
0	880	-299	581	0	581
-49.135	0	0	-49.135	1	-49.135
-49.135	880	-299	-48.555	1	-48.554
-78.173	0	0	-78.173	0	-78.173
873.584	18.602	-2.070	2.597.730	99	2.597.829
856.441	13.407	-2.137	2.562.101	99	2.562.200
0	-1.958	0	-1.958	0	-1.958
0	0	33	33	0	33
0	0	-58	-58	0	-58
0	-1.958	-25	-1.983	0	-1.983
31.258	0	0	31.258	3	31.261
31.258	-1.958	-25	29.274	3	29.278
-95.847	0	0	-95.847	0	-95.847
0	0	0	-30.071	0	-30.071
791.852	11.449	-2.162	2.465.458	102	2.465.560

OPERATIVE SEGMENTE

Tsd. €			Deutschland	Österreich
1. Halbjahr 2025	Bestand	Sonstige Immobilien	Summe	Bestand
Mieterlöse	70.637	321	70.959	9.831
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	184	11	195	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	12.112	1	12.113	2.603
Betriebskostenaufwand	-12.317	-97	-12.414	-3.163
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.116	-270	-6.386	-1.734
Nettomietergebnis	64.501	-34	64.467	7.537
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-2.002	-2.002	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	5.804	5.804	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	144	2.167	2.311	0
Erlöse aus Dienstleistungen	715	1.802	2.517	0
Indirekte Aufwendungen	-6.701	-4.118	-10.819	-248
Sonstige betriebliche Erträge	34	224	258	26
EBITDA	58.693	3.844	62.536	7.314
Abschreibungen und Wertänderungen	-58	-1.278	-1.336	-2
Neubewertungsgewinn	33.370	3.128	36.498	0
Neubewertungsverlust	-21.095	-4.564	-25.658	-3.682
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	70.909	1.131	72.040	3.630

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Immobilienhandel	0	10.634	10.634	0
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	109.928	2.218	112.145	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	109.928	12.852	122.780	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	11.302	0	11.302	2.603
Erlöse aus Dienstleistungen	715	1.802	2.517	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	12.017	1.802	13.819	2.603
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	121.945	14.654	136.599	2.603

30.6.2025

Immobilienvermögen ¹⁾	2.797.939	668.925	3.466.864	253.027
Sonstiges Vermögen	524.408	735.578	1.259.986	29.364
Aktive latente Steuern	1.149	248	1.397	0
Segmentvermögen	3.323.496	1.404.751	4.728.247	282.391
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.389.833	475.617	1.865.450	57.979
Sonstige Verbindlichkeiten	39.455	115.409	154.864	5.083
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	459.383	95.772	555.155	15.691
Schulden	1.888.672	686.798	2.575.470	78.754
Eigenkapital	1.434.824	717.953	2.152.777	203.638
Investitionen ²⁾	6.822	62.709	69.531	1.122

¹⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 882 Tsd. € (31.12.2024: 2.503 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Polen	Tschechien	Osteuropa sonstige	Summe Segmente		Überleitung	
Bestand	Bestand	Bestand		Holding	Konsolidierung	Summe
16.072	13.458	13.936	124.256	0	-100	124.156
0	0	0	195	0	-195	0
5.417	4.907	5.223	30.264	0	0	30.264
-5.956	-5.516	-6.366	-33.415	0	-75	-33.490
-1.588	-1.051	-3.984	-14.743	0	-345	-15.088
13.945	11.799	8.809	106.557	0	-715	105.842
0	0	0	-2.002	0	280	-1.722
0	0	0	5.804	0	-309	5.495
354	-3.009	-661	-1.005	0	910	-95
0	165	0	2.682	3.984	-6.155	510
-1.783	-1.769	-1.565	-16.185	-11.318	6.681	-20.822
0	3	25	311	139	-304	146
12.516	7.188	6.608	96.163	-7.195	387	89.355
0	-165	-14	-1.517	-235	17	-1.735
4.039	3.986	0	44.523	0	0	44.523
-2.699	-14.582	-11.946	-58.567	0	0	-58.567
0	0	0	0	0	-2.460	-2.460
13.856	-3.572	-5.352	80.601	-7.431	-2.056	71.115

0	0	0	10.634	0	-4.375	6.259
21.000	35.663	70.500	239.308	0	0	239.308
21.000	35.663	70.500	249.943	0	-4.375	245.568
5.417	4.907	5.223	29.453	0	0	29.453
0	165	0	2.682	3.984	-6.155	510
5.417	5.072	5.223	32.135	3.984	-6.155	29.963
26.417	40.735	75.723	282.077	3.984	-10.530	275.530

470.614	398.040	279.256	4.867.801	231	-111.531	4.756.501
69.521	35.353	73.998	1.468.222	724.068	-1.178.265	1.014.025
897	68	99	2.461	10.894	-11.136	2.219
541.031	433.461	353.353	6.338.484	735.193	-1.300.932	5.772.745
201.991	122.251	109.942	2.357.613	1.336.597	-1.123.381	2.570.829
8.473	14.724	16.633	199.778	16.107	-61.463	154.423
6.412	23.380	5.779	606.417	0	-24.484	581.933
216.876	160.355	132.354	3.163.808	1.352.704	-1.209.327	3.307.185
324.155	273.106	221.000	3.174.676	-617.511	-91.605	2.465.560
2.611	8.113	2.610	83.987	105	-888	83.203

Tsd. €				
1. Halbjahr 2024	Bestand	Sonstige Immobilien angepasst	Deutschland Summe angepasst	Österreich Summe
Mieterlöse	66.899	1.289	68.188	10.531
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	243	11	254	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	10.090	61	10.152	2.857
Betriebskostenaufwand	-11.555	-341	-11.896	-3.520
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-7.048	-181	-7.229	-1.799
Nettomietergebnis	58.629	839	59.468	8.068
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-1.074	-1.074	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	3.506	3.506	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	-48	2.369	2.322	-248
Erlöse aus Dienstleistungen	711	4.606	5.317	0
Indirekte Aufwendungen	-5.049	-6.026	-11.075	-345
Sonstige betriebliche Erträge	43	1.548	1.591	2
EBITDA	54.286	5.769	60.055	7.478
Abschreibungen und Wertänderungen	-72	10.186	10.114	-1
Neubewertungsgewinn	10.715	815	11.531	2.183
Neubewertungsverlust	-67.525	-22.460	-89.985	-9.517
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-2.596	-5.689	-8.285	142

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Immobilienhandel	0	4.239	4.239	0
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	52	2.607	2.659	28.630
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	52	6.846	6.898	28.630
Weiterverrechnete Betriebskosten	10.090	61	10.152	2.857
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	2.023	2.023	0
Erlöse aus Dienstleistungen	711	4.606	5.317	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	10.801	6.691	17.492	2.857
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	10.853	13.537	24.390	31.487

31.12.2024

Immobilienvermögen ¹⁾	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
Segmentvermögen	3.474.762	1.310.961	4.785.722	285.211
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.484.828	453.662	1.938.490	59.195
Sonstige Verbindlichkeiten	40.686	145.690	186.376	4.234
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	480.088	75.207	555.295	15.823
Schulden	2.005.603	674.559	2.680.161	79.252
Eigenkapital	1.469.159	636.402	2.105.561	205.959
Investitionen ²⁾	22.539	85.684	108.222	3.856

Polen Bestand angepasst	Tschechien Bestand angepasst	Osteuropa sonstige Bestand	Summe Segmente angepasst	Holding	Überleitung Konsolidierung angepasst	Summe
16.055	13.605	13.856	122.236	0	-829	121.407
0	0	0	254	0	-254	0
5.227	5.251	5.498	28.983	0	0	28.984
-6.062	-5.747	-7.135	-34.360	0	160	-34.201
-2.813	-997	-4.815	-17.654	0	-417	-18.071
12.407	12.112	7.404	99.458	0	-1.340	98.118
0	0	0	-1.074	0	128	-946
0	0	0	3.506	0	-3.869	-362
0	0	0	2.074	0	296	2.370
0	139	0	5.456	3.340	-7.719	1.077
-2.280	-1.977	-1.926	-17.603	-15.349	10.196	-22.756
0	8	14	1.616	137	-1.706	46
10.127	10.281	5.492	93.433	-11.872	-4.014	77.547
-1	-53	-13	10.045	-280	-10.940	-1.174
71	4.998	0	18.782	0	0	18.782
-13.930	-4.736	-19.714	-137.881	0	0	-137.881
0	0	0	0	0	7.396	7.396
-3.733	10.490	-14.235	-15.621	-12.152	-7.558	-35.330

0	0	0	4.239	0	-2.364	1.875
0	0	0	31.289	0	0	31.289
0	0	0	35.528	0	-2.364	33.164
5.227	5.251	5.498	28.983	0	0	28.984
0	0	0	2.023	0	-2.023	0
0	139	0	5.456	3.340	-7.719	1.077
5.227	5.389	5.498	36.462	3.340	-9.742	30.061
5.227	5.389	5.498	71.990	3.340	-12.106	63.225

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
556.553	513.566	399.195	6.540.247	833.385	-1.345.035	6.028.597
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
238.246	199.703	169.373	3.366.735	1.355.413	-1.255.751	3.466.397
318.307	313.863	229.821	3.173.511	-522.028	-89.284	2.562.200
11.297	6.414	11.728	141.518	398	-1.758	140.158

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bildet mit ihren Tochtergesellschaften ("CA Immo Gruppe") 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 Gruppe besitzt, entwickelt und bewirtschaftet insbesondere Büroimmobilien in Österreich, Deutschland sowie in Osteuropa.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immo AG zum 30.6.2025 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2024 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2025 (jedoch ohne den in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, unterzogen.

Bei der Summierung gerundeter Beträge und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

ÄNDERUNG VON RECHNUNGSLEGUNGS- BZW. BERECHNUNGSMETHODEN UND AUSWEISKORREKTUR

Bei der Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.6.2025 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2025 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2025 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderungen an IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	1.1.2025 ¹⁾

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Die erstmalige Anwendung der überarbeiteten Standards und Interpretationen hat keine wesentliche Auswirkung auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im 1. Halbjahr 2025 hat die CA Immo Gruppe die Anteile an zwei Gemeinschaftsunternehmen gekauft. Bei dieser Transaktion handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und Schulden und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Zweck	Kaufpreis Tsd. €	Erstkonsolidierungs- 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
Summe			164	

Tsd. €	Gesamt
Sonstige Aktiva	–94
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.885
Rückstellungen	–338
Übrige Verbindlichkeiten	–12
Erworbenes Nettovermögen vor Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	2.441
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	–63
Erworbenes Nettovermögen	2.378

Weiters hat die CA Immo Gruppe die Anteile an einer Gesellschaft in Tschechien, sowie zwei Gesellschaften in Deutschland verkauft.

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Konsolidierungsart vor Anteilsveränderung	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
Visionary Prague, s.r.o., Prag	100	Vollkonsolidiert	35.743	02.06.2025
Baumkirchen MI GmbH & Co. KG, Grünwald	100	Vollkonsolidiert	3.726	11.06.2025
Baumkirchen MI Verwaltungs GmbH, Grünwald	100	Vollkonsolidiert	34	11.06.2025
Summe			39.502	

Die offenen Veräußerungspreise für die Verkäufe des Jahres 2025 betragen zum 30.6.2025 257 Tsd. €.

Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt in 2025 bzw, in 2024 über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt 2025	Gesamt 2024
Immobilienvermögen	64.205	0
Sonstige Aktiva	1.609	1.345
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.172	8.265
Steuerabgrenzungen	-771	8
Rückstellungen	-141	-7.225
Übrige Verbindlichkeiten	-1.712	-2.031
Verzinsliche Verbindlichkeiten	-31.005	-1.504
Verkauftes Nettovermögen vor Forderungen verbundene Unternehmen	35.359	-1.142
Forderungen der verkauften Gesellschaften gegenüber CA Immo Gruppe	34	1.142
Verkauftes Nettovermögen	35.393	0

FEHLERKORREKTUR DARSTELLUNG SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die CA Immo Gruppe hat zum 30.06.2024 irrtümlich die Angabe zum Zeitbezug gemäß IFRS 15 in der Segmentberichterstattung in einem Gemeinschaftsunternehmen nicht korrekt dargestellt. Der Verkauf von Wohnungen nach der Fertigstellung des Gebäudes wurde dabei als zeitraumbezogene Erlöse statt zeitpunktbezogene Erlöse im Gemeinschaftsunternehmen veröffentlicht. Aus diesem Grund wird der Ausweis in der Segmentberichterstattung gemäß IAS 8.42 korrigiert. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Hauptstatements der CA Immo Gruppe. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Segmentberichterstattung dargestellt:

Tsd. €	Deutschland Sonstige Immobilien (wie berichtet)	Deutschland Fehlerkorrektur	Deutschland Sonstige Immobilien (angepasst)	Summe Segmente (wie berichtet)	Fehlerkorrektur	Summe Segmente (angepasst)
1. Halbjahr 2024						
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung						
Erlöse aus Immobilienhandel	2.052	2.187	4.239	2.052	2.187	4.239
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	2.052	2.187	4.239	2.052	2.187	4.239
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	4.210	-2.187	2.023	4.210	-2.187	2.023
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	4.210	-2.187	2.023	4.210	-2.187	2.023
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	6.262	0	6.262	6.262	0	6.262

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Segment Osteuropa Kernregionen

Aufgrund der Entscheidung des Vorstands werden Polen und Tschechien separat dargestellt und nicht mehr in einem Segment Osteuropa Kernregionen zusammengefasst. 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. €	Osteuropa Kernregionen		Polen	Tschechien
	Bestand (wie berichtet)	Änderung	Bestand (angepasst)	Bestand (angepasst)
1. Halbjahr 2024				
Mieterlöse	29.661	0	16.055	13.605
Weiterverrechnete Betriebskosten	10.477	0	5.227	5.251
Betriebskostenaufwand	-11.809	0	-6.062	-5.747
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.810	0	-2.813	-997
Nettomietergebnis	24.518	0	12.407	12.112
Erlöse aus Dienstleistungen	139	0	0	139
Indirekte Aufwendungen	-4.257	0	-2.280	-1.977
Sonstige betriebliche Erträge	8	0	0	8
EBITDA	20.408	0	10.127	10.281
Abschreibungen und Wertänderungen	-54	0	-1	-53
Neubewertungsgewinn	5.069	0	71	4.998
Neubewertungsverlust	-18.665	0	-13.930	-4.736
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	6.757	0	-3.733	10.490

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Weiterverrechnete Betriebskosten	10.477	0	5.227	5.251
Erlöse aus Dienstleistungen	139	0	0	139
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	10.616	0	5.227	5.389
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	10.616	0	5.227	5.389

31.12.2024

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
Segmentvermögen	1.070.118	0	556.553	513.566
Verzinsliche Verbindlichkeiten	376.763	0	216.734	160.029
Sonstige Verbindlichkeiten	29.185	0	16.452	12.734
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	31.999	0	5.060	26.940
Schulden	437.948	0	238.246	199.703
Eigenkapital	632.170	0	318.307	313.863
Investitionen	17.712	0	11.297	6.414

ERLÄUTERUNGEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**Makroökonomisches Umfeld und klimabezogene Sachverhalte**

Das 1. Halbjahr 2025 war in Europa durch eine im Vergleich zu den Vorjahren deutlich stabilere Inflationsentwicklung geprägt, gleichzeitig blieben jedoch die geopolitischen Risiken auf hohem Niveau. Der andauernde Krieg in der Ukraine sowie neue Spannungen im Nahen Osten belasten vor allem weiterhin das weltweite Investitionsklima. Auch protektionistische Tendenzen wie etwa US-Zölle auf europäische Waren verstärken die Unsicherheit im wirtschaftlichen Umfeld.

Die Inflationsraten zeigten sich in Europa seit dem dritten Quartal 2022 rückläufig und erreichten im Frühjahr 2025 erstmals wieder das Zielband der Europäischen Zentralbank (EZB) von knapp unter 2%. Im Mai 2025 lag die Inflation bei 1,9%, im Juni 2025 bei rund 2,0%. Am 24.7.2025 beließ die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen, nach drei vorangegangenen Senkungen seit Anfang 2025, unverändert (Hauptrefinanzierungssatz: 2,15%, Einlagensatz: 2,00%, Spitzenrefinanzierungssatz: 2,40%). Diese Zinspause erfolgte im Umfeld wachsender geopolitischer Unsicherheiten und zunehmender handelspolitischer Risiken.

Trotz dieser geldpolitischen Lockerung bleibt das Finanzierungsumfeld für Unternehmen angespannt. Die Effekte der vorangegangenen Zinserhöhungen zwischen 2022 und 2023 wirken weiter nach, insbesondere im Immobiliensektor. Die Finanzierungsbedingungen sind nach wie vor verschärft, und der Zugang zu Fremdkapital bleibt herausfordernd. Die deutlich höheren Finanzierungskosten im Vergleich zu den Jahren 2020 bis 2022 belasten Projektentwicklungen und führen zu anhaltender Zurückhaltung auf den Transaktionsmärkten. Die zuvor gestiegenen Kapitalmarktrenditen hatten in den Jahren 2022 und 2023 zu spürbaren Bewertungsrückgängen im Immobiliensektor geführt. Erst im Verlauf des Jahres 2024 setzte eine zunehmende Stabilisierung ein. Im 1. Halbjahr 2025 zeigen sich die Bewertungen insgesamt stabil, in einzelnen Marktsegmenten und Top-Lagen ist vereinzelt bereits eine leichte Erholung erkennbar. Die allgemeine Unsicherheit, insbesondere hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung und geopolitischer Risiken, sorgt jedoch weiterhin für Zurückhaltung und selektives Investitionsverhalten am Markt.

Der Markt für Unternehmensanleihen, der sich bereits ab dem 2. Halbjahr 2024 zunehmend stabilisierte, setzte diese Entwicklung im 1. Halbjahr 2025 fort. Besonders Emittenten mit Investment-Grade-Rating konnten von der verbesserten Marktstimmung profitieren und Anleihen zu wieder wettbewerbsfähigeren Konditionen platzieren. Die rückläufige Inflation, die beginnende Zinssenkungsphase der EZB sowie die wieder gestiegene Risikobereitschaft institutioneller Anleger unterstützten diese Entwicklung. Demgegenüber blieb der Zugang zum Kapitalmarkt für Immobilienunternehmen mit schwächerem Rating (Non-Investment-Grade) weiterhin herausfordernd. Emissionen waren hier meist nur in begrenztem Umfang möglich und mit spürbar höheren Risikoaufschlägen verbunden. Insgesamt verbesserten sich die Refinanzierungsbedingungen vor allem für bonitätsstarke Unternehmen, während Emittenten mit geringerer Kreditwürdigkeit weiterhin unter schwierigen Marktbedingungen agieren müssen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen rücken makroökonomische Risiken und geopolitische Spannungen zunehmend in den Fokus strategischer Überlegungen. Der starke Euro, der seit Jahresbeginn gegenüber dem US-Dollar deutlich aufgewertet hat, wirkt dämpfend auf die Inflation, stellt jedoch eine Belastung für die Exportwirtschaft dar. Gleichzeitig sorgen staatliche Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung, insbesondere in Deutschland und Frankreich, für potenzielle Wachstumsimpulse ab dem Jahr 2026.

Insgesamt bleibt das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2025 von einem Spannungsfeld geprägt: auf der einen Seite eine allmählich sinkende Inflation und acht Zinssenkungen der EZB seit 2024, auf der anderen Seite ein restriktives Kreditumfeld und geopolitische Unsicherheiten. Der Immobiliensektor steht dabei weiterhin vor der Herausforderung, sich in einem Umfeld höherer Finanzierungskosten und selektiver Kapitalverfügbarkeit neu zu positionieren. Erste positive Signale am Anleihemarkt und eine mögliche Fortsetzung der Zinssenkungsphase könnten jedoch mittelfristig zur Stabilisierung beitragen.

Zu den Auswirkungen von klimabezogenen Sachverhalten verweisen wir auf die Darstellung im Konzernabschluss 2024. Im 1. Halbjahr 2025 gab es keine wesentlichen Veränderungen.

Going concern

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo Gruppe in der Lage ist, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität (einschließlich Festgeldveranlagungen) sowie eine zum Stichtag ungenutzte Kreditlinie iHv 300 Mio. € zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit. Darüber hinaus bestehen noch

nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen. Die Auswirkungen der geopolitischen Entwicklungen sowie die Entwicklungen auf den Aktien- und Finanzmärkten auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Ergebnis aus Derivaten setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-4.555	6.627
Ineffektivität von Zinsswaps	-121	142
Ergebnis aus Derivaten	-4.676	6.769

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-22.971	-5.483
Ertragsteuer (Vorjahre)	2.276	1.319
Tatsächliche Ertragsteuer	-20.695	-4.164
Veränderung der latenten Steuern	9.546	6.755
Ertragsteuern	-11.149	2.591

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von -20.192 Tsd. € (1. Halbjahr 2024: -4.151 Tsd. €) Deutschland. Die Ertragsteuern (Vorjahre) resultieren im Wesentlichen aus Deutschland und betreffen Effekte aus Betriebsprüfungen.

Die Veränderung der latenten Steuern enthält 5.810 Tsd. € Gewerbesteuerertrag aufgrund eines erwarteten gewerbesteuerfreien Verkaufs in Deutschland.

Ergebnis je Aktie

		1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	96.060.503	97.716.389
Konzernergebnis, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Tsd. €	31.258	-49.135
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,33	-0,50

Bilanz

Zum Stichtag 30.6.2025 erfolgten unterjährig für 80 Liegenschaften, davon 5 in Österreich, 56 in Deutschland und 19 in Osteuropa, externe Bewertungen (dies entspricht rund 94% des Marktwertes des Immobilienvermögens unter Berücksichtigung einer 100%-Sicht wie in der Segmentberichterstattung). Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben bzw. angepasst.

In Deutschland wurden für moderne, qualitativ hochwertige Büroimmobilien in nachgefragten Lagen teilweise steigende Mieten und eine stabile Renditeentwicklung beobachtet. In München wurde für Objekte im Spitzensegment eine Renditekompression festgestellt. Weitere positive Effekte gab es insbesondere durch objektspezifische Veränderungen, wie z.B. Mietvertragsabschlüsse bzw. Projektfortschritte. Abseits der zentralen Lagen sowie in älteren Objekten zeigt sich ein Anstieg des Leerstandes im Markt und eine negative Entwicklung des Mietmarktes mit entsprechender Wirkung auf die Marktwerte.

In Osteuropa konnte aufgrund von Indexierungen von Mietverträgen und teilweise steigenden Marktmieten, jedoch auch in Teilen weiter steigenden Renditen keine signifikante Änderung der Marktwerte festgestellt werden.

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.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase 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 3% 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 4,05% bis 4,6% (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. Ein expliziter Ansatz hat sich bisher als schwierig erwiesen. Zum einen ist die Grundlage für den Vergleich nachhaltiger Merkmale nicht standardisiert und zum anderen kann der Markt den Wert, der den einzelnen Nachhaltigkeits- und ESG Kriterien in einer bestimmten Transaktion zugeschrieben wird, nicht eindeutig quantifizieren.

Klassifizierung	Beizulegender	Beizulegender	Inputfaktoren	Bandbreite	Bandbreite
Bestandsimmobilien	Zeitwert	Zeitwert			
Bewertungsverfahren	30.6.2025	31.12.2024		30.6.2025	31.12.2024
DCF	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Deutschland	2.578.500	2.693.300	Ist-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	16,98 / 40,88 / 27,15	13,65 / 40,82 / 25,83
			Markt-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	19,01 / 36,72 / 30,31	17,81 / 36,72 / 29,30
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,41	7,52
			durchschn. Leerstandsrate in %	5,30	6,02
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	4,85 / 7,00 / 6,04	4,75 / 6,85 / 6,00
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 5,80 / 4,78	4,00 / 5,80 / 4,79
Büro Österreich	136.300	136.900	Ist-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,10 / 17,79 / 14,13	11,48 / 17,48 / 13,65
			Markt-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	11,37 / 14,57 / 12,47	11,37 / 14,57 / 12,47
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,06	5,36
			durchschn. Leerstandsrate in %	3,02	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 Osteuropa*	1.113.600	1.224.539	Ist-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel**	14,42 / 25,76 / 17,47	14,32 / 25,17 / 17,02
			Markt-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,83 / 22,72 / 16,54	13,29 / 23,21 / 16,29
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,34	3,46
			durchschn. Leerstandsrate in %**	7,96	10,95
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	7,50 / 11,20 / 9,04	7,50 / 11,20 / 9,07
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,40 / 9,00 / 6,77	5,50 / 9,00 / 6,80
Büro Gesamt	3.828.400	4.054.739			

* Der Buchwert der Klasse „Büro Osteuropa“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 25.850 Tsd. € (31.12.2024: 25.739 Tsd. €).

** Exklusive Renovierungsprojekte.

Klassifizierung	Beizulegender Zeitwert 30.6.2025	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024	Inputfaktoren	Bandbreite 30.6.2025	Bandbreite 31.12.2024
Bestandsimmobilien Bewertungsverfahren DCF	Tsd. €	Tsd. €			
Hotel und Sonstige Deutschland	89.730	96.800	Ist-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	8,69 / 17,75 / 14,68	3,92 / 17,75 / 12,59
			Markt-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	8,38 / 16,80 / 12,84	4,00 / 14,84 / 10,23
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	9,57	10,99
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	12,27
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,88 / 7,75 / 7,51	5,99 / 8,00 / 7,49
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	4,85 / 5,65 / 5,49	4,85 / 5,65 / 5,49
Geschäft und Sonstige Österreich	97.100	98.200	Ist-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	14,42 / 14,45 / 14,45	13,94 / 14,00 / 13,94
			Markt-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	10,73 / 12,86 / 12,68	10,73 / 13,18 / 12,98
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,56	3,19
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,61	6,15
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	6,75 / 10,00 / 7,65	6,75 / 10,00 / 7,67
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,35 / 8,50 / 6,23	5,35 / 8,50 / 6,24
Sonstiges Gesamt	186.830	195.000			

Klassifizierung	Beizulegender Zeitwert 30.6.2025	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024	Inputfaktoren*	Bandbreite 30.6.2025	Bandbreite 31.12.2024
Entwicklungsimmo- bilien in Realisierung und in Planung Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Deutschland*	379.800	282.900	Soll-Miete €/m² p. M. Min/Max	37,05 / 41,17	37,05 / 41,17
			Baukosten €/m² Min/Max	3.430 / 4.218	3.468 / 4.195
			Nebenkosten in % von Baukosten Min/Max	23,04 / 27,71	23,61 / 25,12
Development Gesamt	379.800	282.900			

* Die Inputfaktoren beziehen sich lediglich auf die Entwicklungsimmobilen in Realisierung

Für Grundstücksreserven, auf welchen keine aktiven Entwicklungen in naher Zukunft zu erwarten sind, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 30.6.2025 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 30.6.2025	Bandbreite 31.12.2024
Bewertungsverfahren Vergleichswert bzw. Residualwertverfahren					
Grundstücksreserven Deutschland	172.400	173.640	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	198,52 / 22.503,08	185,60 / 22.503,08
Grundstücksreserven Osteuropa	490	490	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	97,59	97,59
Grundstücksreserven Gesamt	172.890	174.130			

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 Osteuropa
Stand 1.1.2024	2.778.934	220.800	1.420.941
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
Stand 31.12.2024 = 1.1.2025	2.693.300	136.900	1.224.539
Zugänge	6.658	616	13.228
Abgänge	0	0	-64.174
Neubewertungsgewinn	24.736	0	8.025
Neubewertungsverlust	-19.239	-1.088	-32.334
Umgliederung IFRS 5	-91.570	0	-33.820
Umgliederung zwischen Klassen	-35.600	0	0
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	215	-129	-1.863
Stand 30.6.2025	2.578.500	136.300	1.113.600

Tsd. €	Hotel und Sonstige Deutschland	Geschäft und Sonstige Österreich	Summe Klassen
Stand 1.1.2024	224.900	97.800	4.743.374
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
Stand 31.12.2024 = 1.1.2025	96.800	98.200	4.249.739
Zugänge	161	504	21.167
Abgänge	0	0	-64.174
Neubewertungsgewinn	1.834	0	34.594
Neubewertungsverlust	-1.855	-1.666	-56.182
Umgliederung IFRS 5	-7.200	0	-132.590
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	-35.600
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	-9	61	-1.724
Stand 30.6.2025	89.730	97.100	4.015.230

Tsd. €	Development in Bau Deutschland	Development in Planung Deutschland	Grundstücks- reserven Deutschland	Grundstücks- reserven Osteuropa	Summe Klassen
Stand 1.1.2024	116.800	52.500	174.300	490	344.090
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
Stand 31.12.2024 = 1.1.2025	224.500	58.400	173.640	490	457.030
Zugänge	54.405	6.478	612	0	61.495
Neubewertungsgewinn	2.895	233	0	0	3.128
Neubewertungsverlust	0	-2.711	-1.852	0	-4.564
Umgliederung zwischen Klassen	0	35.600	0	0	35.600
Stand 30.6.2025	281.800	98.000	172.400	490	552.690

Die Neubewertung betrifft mit 6.002 Tsd. € (2024: 1.021 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

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.

30.6.2025					
Tsd. €					
					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Büro Deutschland					+50 bp
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	
-10%	134.200	-23.100	-163.700	-289.300	-402.800
-5%	227.600	64.400	-81.800	-212.600	-330.800
0%	321.600	151.500	0	-136.200	-259.100
+5%	415.200	238.800	81.600	-59.500	-186.500
+10%	508.900	325.900	163.000	17.200	-114.200

31.12.2024					
Tsd. €					
					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Büro Deutschland					+50 bp
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 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

30.6.2025					
Tsd. €					
					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Büro Österreich					+50 bp
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	
-10%	100	-5.600	-10.700	-15.400	-19.900
-5%	6.000	100	-5.400	-10.500	-15.100
0%	11.900	5.600	0	-5.500	-10.400
+5%	17.800	11.200	5.100	-400	-5.500
+10%	23.600	16.700	10.500	4.800	-700

31.12.2024					
Tsd. €					
					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
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

30.6.2025					
Tsd. €					
					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Büro Osteuropa					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	-10.200	-57.200	-100.800	-140.600	-177.400
-5%	44.900	-4.600	-50.100	-92.500	-131.500
0%	100.000	47.900	0	-44.700	-85.600
+5%	155.500	100.000	49.700	2.900	-40.000
+10%	210.200	152.500	99.800	51.200	5.600

31.12.2024					
Tsd. €					
					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Büro Osteuropa					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-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

30.6.2025					
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%	6.340	1.960	-1.900	-5.570	-8.920
-5%	7.440	3.060	-900	-4.570	-8.020
0%	8.640	4.160	0	-3.670	-7.120
+5%	9.840	5.160	1.100	-2.670	-6.320
+10%	10.940	6.260	2.000	-1.870	-5.320

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

30.6.2025					
Tsd. €					
					Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Geschäft und Sonstige Österreich					
Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+25 bp	+50 bp
-10%	1.100	-3.500	-7.700	-11.400	-14.900
-5%	5.300	500	-3.700	-7.700	-11.400
0%	9.700	4.600	0	-4.100	-8.000
+5%	14.000	8.600	4.000	-500	-4.600
+10%	18.100	12.700	7.700	3.100	-1.000

31.12.2024						
Tsd. €						
						Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungs- zinssätze
Geschäft und Sonstige Österreich	Änderung der Marktmiete um	-50 bp	-25 bp	0 bp	+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 Entwicklungsprojekte 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 Projektentwicklungen herangezogen.

30.6.2025					
Mio. €					
	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	147,9	156,1	164,3	172,5	180,7
Änderung zu Ausgangswert	-16,4	-8,2		8,2	16,4
Beizulegende Zeitwerte	298,2	290,0	281,8	273,6	265,4
Änderung zu Ausgangswert	6,0%	3,0%		-3,0%	-6,0%

31.12.2024					
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%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte in Realisierung (für 2025: 2 Projekte, für 2024: 2 Projekte) basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 60% (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 Entwicklungsprojekte. Steigen oder sinken die noch ausstehenden Investitionskosten führt dies ebenfalls im Rahmen des Residualwertverfahrens zu einer gegenläufigen Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte.

Die übrigen Vermögenswerte (langfristiges Vermögen) setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	30.6.2025	31.12.2024
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	8.267
Derivative Finanzinstrumente	32.850	43.740
übrige finanzielle Vermögenswerte	15.308	15.262
Übrige Vermögenswerte	48.158	67.268

Die Position übrige finanzielle Vermögenswerte beinhaltet Bankguthaben mit einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate sowie sonstige langfristige Forderungen.

Zum 30.6.2025 wurden eine Immobilie in Österreich, drei Immobilien in Deutschland und die Anteile am Gemeinschaftsunternehmen Eggarten als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Auch eine Gesellschaft in Osteuropa wurde als Veräußerungsgruppe klassifiziert.

Im 1. Halbjahr 2025 fand das Closing für zwei Immobilien in Deutschland und drei Immobilien in Osteuropa statt (alle zum 31.12.2024 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert). Zusätzlich wurden bis zum 30.06.2025 zwei Beteiligungen in Deutschland und eine Gesellschaft in Osteuropa veräußert.

Tsd. €	30.6.2025	31.12.2024
Festgeld	151.024	150.365
Guthaben bei Kreditinstituten	635.811	647.027
Kassenbestand	18	14
Fonds der liquiden Mittel (Geldflussrechnung)	635.829	647.041
Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln	–45	–87
Liquide Mittel (Bilanz)	635.785	646.954
Festgeld und liquide Mittel	786.808	797.319

Generell erfolgt der Ausweis von Bankguthaben, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann, im Posten „Liquide Mittel“ (zum 30.6.2025 bzw. 31.12.2024: 0 Tsd. €). Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ (kurzfristiges Vermögen), bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Übrige Vermögenswerte“ (langfristiges Vermögen). Generell dienen die verfügbarsbeschränkten Bankguthaben im Wesentlichen der Besicherung der laufenden Kreditverträge für Bestandsimmobilien (Tilgung, Zinsen und CAPEX) und für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien.

Tsd. €	30.6.2025	31.12.2024
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	8.438	8.992
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	32.771	27.424
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	41.210	36.416

EIGENKAPITAL, DIVIDENDE UND EIGENE AKTIEN

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 774.229.017,02 € (31.12.2024: 774.229.017,02 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2024: 106.496.422 Stück) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten.

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 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 €. Mit 27.2.2025 hielt CA Immo AG somit 10.649.642 eigene Aktien (31.12.2024: 9.341.683 eigene Aktien), was einem Anteil von 10,0% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht.

Am 14.5.2025 wurde eine Dividende von 1,00 € (2024: 0,80 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 95.847 Tsd. € (2024: 78.173 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2025	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2024
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	8.438	8.439	8.992	8.996
Derivative Finanzinstrumente	32.850	32.850	43.740	43.740
Originäre Finanzinstrumente	6.870		14.536	
Übrige Vermögenswerte	48.158		67.268	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	32.771	32.775	27.424	27.428
Derivative Finanzinstrumente	892	892	1.019	1.019
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	46.000		73.773	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	8.873		10.282	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	88.537		112.499	
Festgeld	151.024	151.031	150.365	150.384
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	635.785		646.954	
	923.503		977.086	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Die originären Finanzinstrumente sind im Wesentlichen langfristige Kauttionen von Mietern. In 2024 beinhalteten diese auch Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen, die als Teil der Nettoinvestition in die Gesellschaften betrachtet und bewertet wurden (dies entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie).

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2025	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2024
Anleihen	1.276.947	1.266.197	1.277.639	1.244.627
Kredite	1.236.671	1.228.211	1.366.393	1.357.371
Schuldscheindarlehen	27.055	26.317	40.258	39.264
Leasingverbindlichkeiten	30.155		36.469	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.570.829		2.720.758	
Derivative Finanzinstrumente	9.219	9.219	10.463	10.463
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	64.951		72.228	
Sonstige Verbindlichkeiten	74.170		82.691	
	2.644.998		2.803.449	

Die CA Immo AG hat eine Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) mit einer Laufzeit bis Dezember 2026 in Höhe von 300 Mio. €. Zum 30.6.2025 beträgt der ausstehende Kreditbetrag 0 Mio. € (31.12.2024: 0 Mio. €).

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen originären Verbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.6.2025 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2024 Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	710.364	33.259	33.259	790.718	44.015	44.015
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	342.953	-9.219	-9.219	343.683	-10.463	-10.463
Summe Zinsswaps	1.053.317	24.040	24.040	1.134.401	33.552	33.552
Zinsscaps	67.706	466	466	67.965	703	703
Zinsfloors	38.925	16	16	39.375	42	42
Summe Derivate	1.159.948	24.523	24.523	1.241.741	34.297	34.297
davon Sicherungen (Cashflow Hedges)	210.031	15.499	15.499	212.334	18.497	18.497
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	606.964	18.242	18.242	685.724	26.263	26.263
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	342.953	-9.219	-9.219	343.683	-10.463	-10.463

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2025	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.06.2025
EUR - Cashflow Hedges	210.031	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	15.499
EUR - freistehend - Vermögenswerte	500.333	5/2017-7/2022	12/2025- 12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	17.760
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	342.953	11/2023-9/2024	12/2033	2,29%-3,18%	3M-Euribor	-9.219
Summe Zinsswaps = variabel in fix	1.053.317					24.040
Zinsscaps	67.706	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	466
Zinsfloors	38.925	05/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	16
Summe Zinsderivate	1.159.948					24.523

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	12/2033	2,29%-3,18%	3M-Euribor	-10.463
Summe Zinsswaps = variabel in fix	1.134.401					33.552
Zinscaps	67.965	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	703
Zinsfloors	39.375	05/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	42
Summe Zinsderivate	1.241.741					34.297

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste (Hedging – Rücklage)

Tsd. €	2025	2024
Stand 1.1.	13.407	17.723
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	-2.997	1.434
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	121	-142
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	918	-412
Stand am 30.6.	11.449	18.602
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	11.449	18.602

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung für derivative Finanzinstrumente erfolgte unverändert gegenüber dem Vorjahr für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z. B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 13.81 festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen. Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung, Gearing Ratio und LTV netto:

Tsd. €	30.6.2025	31.12.2024
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.033.775	2.355.675
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	537.054	365.083
Verzinsliche Vermögenswerte		
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen > 3 Monate	-15.488	-27.551
Festgeld	-151.024	-150.365
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-635.785	-646.954
Nettoverschuldung	1.768.532	1.895.889
Eigenkapital	2.465.560	2.562.200
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	71,7%	74,0%
Bestandsimmobilien	4.015.230	4.249.739
Immobilienvermögen in Entwicklung	552.690	457.030
Selbst genutzte Immobilien	4.751	5.599
Zum Handel bestimmte Immobilien	3.912	3.980
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen IFRS 5	179.917	248.411
Immobilienvermögen	4.756.501	4.964.759
LTV (netto)	37,2%	38,2%

Die CA Immo Gruppe verfolgt eine Investment Grade – Finanzpolitik. Als langfristige strategische Zielsetzung wird eine Eigenkapitalquote von 45% bis 50% bzw. ein Loan-to-Value Verhältnis (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen) von 30% bis 40% angestrebt.

Zum 30.6.2025 lag die Eigenkapitalquote bei 42,7% (31.12.2024: 42,5%). Das Loan-to-Value Verhältnis lag zum 30.6.2025 bei 37,2% (31.12.2024: 38,2%). Bei diesen Zielbandbreiten handelt sich um einen eigendefinierten Richtwert. Es sind davon keine externen Financial Covenants betroffen.

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel 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.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	30.6.2025	31.12.2024
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	20.119	62.649
Ausleihungen	0	8.267
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	40.161	0
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	8.800	0
Forderungen	1.715	4.452
Verbindlichkeiten	4.127	3.932
Rückstellungen	3.547	4.837
	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	-2.460	7.396
Sonstige Erlöse	123	123
Sonstige Aufwendungen	-1.211	-1.516
Zinserträge	159	180

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die marktübliche Verzinsung der Ausleihungen wird laufend dokumentiert und überwacht. Die Verbindlichkeiten beinhalten in Wesentlichen die erhaltene Dividende für Vorabgewinne von einem Gemeinschaftsunternehmen.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. größter Einzelaktionär der CA Immobilien Anlagen AG. Im Geschäftsjahr 2024 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) im Rahmen von Zukäufen über den Markt ihre Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen AG von rund 59,83% des Grundkapitals auf rund 62,47%. Im 1. Halbjahr 2025 kam es zu keiner Veränderung dieser Beteiligung der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. Zum 30.6.2025 hält SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. 66.531.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immobilien Anlagen AG. 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. €	30.6.2025	31.12.2024
Forderungen aus Dienstleistungen	199	209
	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	94	105

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2025 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 Gruppe 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 30.6.2025 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 alle (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 zB Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes der zu versteuernden Einkünften. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßig wesentlichem 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 Gruppe 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 Gruppe 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.

Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Anerkennung des Ortes der Geschäftsleitung in Rahmen von laufenden Betriebsprüfungen. Diese Unsicherheiten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher ausfallen können, als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

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 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 geht nun wieder zurück zum 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 81.049 Tsd. € (31.12.2024: 77.852 Tsd. €), in Osteuropa in Höhe von 20.986 Tsd. € (31.12.2024: 5.663 Tsd. €) und in Österreich in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2024: 454 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2025 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 7.967 Tsd. € (31.12.2024: 7.887 Tsd. €).

Verzinsliche Verbindlichkeiten in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Von den verzinslichen Verbindlichkeiten, die Financial Covenants unterliegen, berechtigen die Kredit- und die Schuldscheindarlehen den Gläubiger grundsätzlich bei Verletzung zur vorzeitigen Kündigung bzw. Teilfälligestellung, so 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. Sämtliche Financial Covenants müssen individuell pro Immobilie bzw. auf Konzernebene entsprechend den spezifischen Nebenvereinbarungen getestet werden. Die Financial Covenants werden zu jedem Stichtag auf ihre Erfüllung getestet.

Verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kredit-Darlehensgeber 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 dem Kredit-Darlehensgeber bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kredit-Darlehensverträge. Zum 30.6.2025 betraf dies keine Kredite/Darlehen (31.12.2024: keine Kredite/Darlehen).

Sollte absehbar sein, dass eine Financial Covenants in Zukunft möglicherweise nicht erfüllt wird, werden frühzeitig Verhandlungen bezüglich einer Änderung des Kredit-Darlehensvertrages geführt. Zum 30.6.2025 betraf dies einen Kredit mit einer Nominale von 41.745 Tsd. € (31.12.2024: 41.745 Tsd. €), für den eine Barhinterlegung in Höhe von 4.000 Tsd. € erbracht wurde.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Mit 1.7.2025 fand das Closing für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen im Eigenkapital statt (Common-Control-Transaction).

Im Bilanzerstellungszeitraum fand das Closing für den Verkauf von zwei als IFRS 5 klassifizierten Immobilien, eine in Österreich und eine in Deutschland, mit einem Buchwert zum 30.6.2025 in Höhe von 47.327 Tsd. € statt. Im Juli 2025 erfolgte der Verkauf inklusive Closing von zwei deutschen Gemeinschaftsunternehmen, die zum 30.6.2025 als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen waren.

Im Juli 2025 wurde in Deutschland eine Steuerreform beschlossen, die ab dem Jahr 2028 bis zum Jahr 2032 eine schrittweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes (exkl. Solidaritätszuschlag) von 15% auf 10% vorsieht. Die daraus resultierende Reduktion der latenten Steuern wird gerade evaluiert und lässt sich noch nicht abschließend bewerten.

Wien, 27.8.2025

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 125 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) für die Zwischenberichterstattung (IAS 34), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, 27.8.2025

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT

EINLEITUNG

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, für den Zeitraum vom 1. Jänner 2025 bis 30. Juni 2025 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2025, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2025 bis 30. Juni 2025 sowie den Anhang, der die wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben. Bezüglich unserer Haftung gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 125 Abs 3 BörseG in Verbindung mit § 275 Abs 2 sinngemäß zur Anwendung.

HINWEIS AUF SONSTIGE SACHVERHALTE

Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2024 und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2024 wurde von einem anderen Abschlussprüfer einer prüferischen Durchsicht unterzogen, der am 28. August 2024 über die prüferische Durchsicht dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses berichtet hat.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 26. März 2025 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk zu diesem Konzernabschluss erteilt hat.

Separate Darstellung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung für das 2. Quartal 2025

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Konzern-Gesamtergebnisrechnung separat dargestellten Zahlen für das 2. Quartal 2025 waren nicht Gegenstand der prüferischen Durchsicht des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2025.

UMFANG DER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufüblichen Grundsätze sowie des International Standard on Review Engagements 2410 „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft“ durchgeführt.

Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine Abschlussprüfung gemäß österreichischen und internationalen Prüfungsstandards und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht, sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie von der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

STELLUNGNAHME ZUM KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT UND ZUR ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER GEMÄß § 125 BÖRSEG

Wir haben den Konzernzwischenlagebericht gelesen und dahingehend beurteilt, ob er keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss aufweist. Der Konzernzwischenlagebericht enthält nach unserer Beurteilung keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Der Finanzbericht zum 30.6.2025 enthält die von § 125 Abs. 1 Z 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Wien, am 27. August 2025

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluise Krimmel

Wirtschaftsprüferin

OBJEKTÜBERSICHT ¹⁾

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche ³⁾	Buchwert per 30.06.2025
Bestandsimmobilien						275,2	851,9	4.019.983
Bestandsobjekte Österreich								
1030	Wien	Erdberger Lände 26	100%	09/04	Büro	31,7	50,2	101.300
1030	Wien	Silbermöwe	100%	09/04	Büro	4,2	17,5	54.400
1030	Wien	Galleria	100%	07/07	Retail	10,5	28,9	77.700
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro						0,0	0,0	231
Summe Bestandsobjekte Österreich						46,4	96,5	233.631
Bestandsobjekte Deutschland ²⁾								
10557	Berlin	Tour Total	100%	01/08	Büro	1,7	14,2	119.500
10557	Berlin	Monnet 4	100%	01/08	Büro	2,5	8,1	61.400
10557	Berlin	John F. Kennedy Haus	100%	01/08	Büro	3,6	17,9	152.300
10557	Berlin	Heidestraße 58	100%	01/08	Büro	3,2	12,8	86.800
10557	Berlin	Bürogebäude am Kunstcampus	100%	01/08	Büro	0,9	2,8	25.000
10785	Berlin	Pohlstraße 20	100%	12/20	Büro	2,8	8,2	28.000
10963	Berlin	Schöneberger Ufer	100%	01/08	Büro	13,1	24,9	143.500
10557	Berlin	MY.B	100%	01/08	Büro	4,6	14,9	123.600
10719	Berlin	Joachimsthaler Straße 20	100%	03/07	Büro	1,4	5,9	24.239
10963	Berlin	Grasblau	100%	01/08	Büro	7,4	13,5	124.500
10557	Berlin	Hochhaus am Europaplatz	100%	01/08	Büro	2,8	22,9	232.700
40545	Düsseldorf	Belmundo	100%	01/08	Büro	2,7	10,3	55.200
40545	Düsseldorf	LaVista	100%	01/08	Büro	1,2	4,1	21.900
40545	Düsseldorf	Kasernenstraße 67	100%	02/22	Büro	2,6	10,4	68.900
50668	Köln	Johannisstraße 60-64	100%	01/08	Büro	2,2	5,5	19.600
60327	Frankfurt	Campanile ⁴⁾	100%	01/08	Sonstige	3,0	0,0	17.100
60327	Frankfurt	InterCity Hotel Frankfurt	100%	01/08	Hotel	3,0	18,7	66.000
60327	Frankfurt	ONE	100%	01/08	Büro	4,8	68,7	467.800
80636	München	Skygarden	100%	01/08	Büro	11,6	32,3	281.100
80636	München	Kontorhaus	100%	01/08	Büro	7,9	28,7	216.300
80639	München	Ambigon	100%	01/08	Büro	6,2	16,2	84.400
80639	München	MY.O	100%	09/15	Büro	8,3	27,1	165.800
81673	München	NEO (Commercial)	100%	01/08	Büro	2,4	15,1	79.200
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro						2,3	2,3	7.914
Summe Bestandsobjekte Deutschland						102,1	385,5	2.672.752

¹⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. €²⁾ Inklusive selbstgenutzter Anteile³⁾ Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.⁴⁾ Bei Parkhäusern ist die Nutzfläche keine relevante Größe, weshalb eine Angabe derselben nicht sinnvoll ist

Buchwert per 30.06.2024	Mieterlöse annualisiert	Vermietungs- grad in % ³⁾	Rendite in % ⁵⁾	Nachhaltigkeits- zertifizierung	WAULT to Break ⁶⁾	WAULT to End ⁷⁾	WAULT to Last Ext. ⁸⁾
4.055.856	218.299	94%	5,4%		4,6	5,1	9,6
101.700	8.802	99%	8,7%		4,4	5,2	6,2
56.600	4.028	100%	7,4%		3,2	3,2	3,2
75.600	5.109	93%	6,6%		4,1	4,4	5,6
335	0	0%	0,0%				
234.235	17.939	97%	7,7%		4,0	4,5	5,4
119.500	4.737	100%	4,0%	DGNB Gold	1,4	2,2	12,2
61.200	1.439	60%	2,3%	DGNB Gold	3,5	3,5	11,6
152.100	6.771	100%	4,5%	DGNB Platin	3,9	4,2	7,1
93.900	3.946	100%	4,5%	DGNB Platin	2,8	2,8	12,8
24.500	1.393	100%	5,6%	DGNB Gold	4,3	4,3	4,3
30.000	974	54%	3,5%		1,4	1,4	2,4
143.000	6.687	95%	9,5%		4,1	4,1	6,2
123.500	5.876	99%	4,8%	DGNB Gold	4,5	4,6	8,5
24.035	1.298	74%	5,4%		6,1	6,1	10,4
121.691	6.747	100%	5,4%	DGNB Gold	2,3	2,3	4,6
223.700	8.957	100%	3,8%	DGNB Gold	8,8	8,8	18,8
55.423	3.285	98%	6,0%	DGNB Gold	4,3	4,3	11,9
21.200	953	83%	4,6%	DGNB Gold	2,7	3,3	8,6
76.900	4.201	100%	6,1%	DGNB Gold	2,5	2,5	15,0
22.400	1.278	88%	6,5%		4,3	4,7	11,2
19.400	1.086	100%	6,4%		0,8	0,8	5,8
66.700	2.414	100%	3,7%	DGNB Gold	13,9	13,9	23,8
453.300	22.651	92%	4,8%	DGNB Platin	9,5	11,0	17,6
274.100	11.866	100%	4,2%	LEED Gold	3,5	3,5	8,5
217.700	8.849	99%	4,1%	DGNB Gold	3,6	3,6	10,3
85.500	4.188	93%	5,0%	DGNB Gold	5,3	5,6	13,4
162.300	8.061	100%	4,9%	DGNB Gold	3,6	5,2	14,7
79.500	4.663	100%	5,9%	LEED Gold	8,9	10,1	15,8
12.894	461	100%	5,8%				
2.664.442	122.779	95%	4,6%		5,7	6,2	13,0

⁵⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Buchwert

⁶⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zur ersten Kündigungsoption

⁷⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum Vertragsende

⁸⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum letzten möglichen Verlängerungszeitpunkt

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche ¹⁾	Buchwert per 30.06.2025
Bestandsobjekte CEE								
18600	Prag	Danube House	100%	01/11	Büro	11,7	5,3	64.400
18600	Prag	Nile House	100%	01/11	Büro	6,7	18,9	67.900
18600	Prag	Amazon Court	100%	01/11	Büro	9,4	23,3	79.200
14000	Prag	Kavci Hory	100%	01/11	Büro	21,7	42,0	101.750
18600	Prag	Mississippi House	100%	01/11	Büro	6,3	13,4	53.000
18600	Prag	Missouri Park	100%	01/11	Büro	5,8	7,4	31.300
1095	Budapest	Millennium Tower I	100%	09/16	Büro	3,5	18,8	39.600
1095	Budapest	Millennium Tower II	100%	09/16	Büro	5,7	18,6	39.136
1095	Budapest	Millennium Tower III	100%	09/16	Büro	5,8	21,0	41.000
1095	Budapest	Millennium Tower H	100%	09/16	Büro	4,2	12,3	25.500
1133	Budapest	Capital Square	100%	01/07	Büro	8,5	34,0	63.900
1092	Budapest	City Gate	100%	01/11	Büro	8,7	19,6	36.300
00-844	Warschau	Warsaw Spire	100%	03/17	Büro	2,7	21,7	96.873
		Building B						
00-844	Warschau	Warsaw Spire Building C	100%	10/18	Büro	2,7	21,8	97.893
02-676	Warschau	Postepu 14	100%	10/20	Büro	12,0	34,6	91.969
00-121	Warschau	Warsaw Towers	100%	01/11	Büro	3,1	22,3	65.900
00-833	Warschau	Sienna Center	100%	01/11	Büro	4,1	19,5	46.091
00-103	Warschau	Saski Crescent	100%	01/11	Büro	4,2	15,4	71.889
Summe Bestandsobjekte CEE						126,7	369,8	1.113.600

Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. €

¹⁾ 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.

Buchwert per 30.06.2024	Mieterlöse annualisiert	Vermietungs- grad in % ¹⁾	Rendite in % ²⁾	Nachhaltigkeits- zertifizierung	WAULT to Break ³⁾	WAULT to End ⁴⁾	WAULT to Last Ext. ⁵⁾
59.100	736	100%	1,1%	LEED Platin	1,0	1,0	1,8
68.200	3.964	98%	5,8%	LEED Gold	2,2	3,4	4,7
76.000	4.997	98%	6,3%	DGNB Platin	3,3	3,9	6,7
112.400	7.863	95%	7,7%	LEED Platin	3,4	3,4	4,9
51.500	3.172	99%	6,0%	LEED Platin	2,6	2,6	9,3
30.600	1.894	100%	6,1%	LEED Platin	2,9	4,0	8,9
44.500	2.972	82%	7,5%	BREEAM Very good	5,0	7,4	8,9
44.044	3.609	94%	9,2%	BREEAM Very good	3,0	3,6	5,8
45.700	4.035	100%	9,8%	BREEAM Very good	4,2	4,6	7,4
30.000	1.890	74%	7,4%	LEED Gold	3,4	6,6	8,9
74.600	6.080	85%	9,5%	BREEAM Very good	3,2	3,9	3,9
45.000	3.102	80%	8,5%	BREEAM Very good	2,3	3,4	3,9
97.637	7.315	100%	7,6%	BREEAM Excellent	1,6	1,6	3,5
96.957	5.870	98%	6,0%	BREEAM Excellent	3,9	4,0	5,4
93.673	7.654	100%	8,3%	BREEAM Excellent	2,4	2,5	2,5
69.200	5.519	94%	8,4%	BREEAM Very Good	2,8	2,8	3,4
54.634	3.755	79%	8,1%		3,6	3,6	4,2
63.434	3.154	68%	4,4%	BREEAM Excellent	4,7	5,1	5,4
1.157.179	77.581	92%	7,0%		3,1	3,6	5,1

²⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Buchwert

³⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zur ersten Kündigungsoption

⁴⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum Vertragsende

⁵⁾ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum letzten möglichen Verlängerungszeitpunkt

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche ¹⁾	Buchwert per 30.06.2025
Immobilienvermögen in Entwicklung						126,4	86,8	552.690
Grundstücksreserve Deutschland								
10557	Berlin	EC - Hamburger Höfe 03	100%	01/08	Wohnen	6,2		14.900
10557	Berlin	EC - Hamburger Höfe 04	100%	01/08	Büro	8,2		28.900
10557	Berlin	EC - MK 08	100%	01/08	Büro	1,6		36.500
60327	München	Millennium Tower	100%	01/08	Büro	8,7		71.400
80939	München	VIERTTEL FOUR OANS	100%	01/08	Büro	2,7		8.140
80939	München	VIERTTEL FOUR ZWOA	100%	01/08	Büro	2,7		3.980
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro						68,1		7.590
Summe Grundstücksreserve Deutschland						98,2		172.400
Projekte in Planung Deutschland								
10785	Berlin	Karlsgärten	100%	04/20	Büro	4,0	11,3	47.500
10963	Berlin	Skygreen	100%	01/08	Büro	6,5	18,2	37.400
10557	Berlin	Humboldthafen	100%	01/23	Büro	1,2	6,2	13.100
Summe Projekte in Planung Deutschland						11,8	35,7	98.000
Projekte in Umsetzung Deutschland								
10557	Berlin	Upbeat	100%	01/08	Büro	7,7	34,9	225.000
10557	Berlin	Anna-Lindh-Haus	100%	01/08	Büro	3,6	16,2	56.800
Summe Projekte in Umsetzung Deutschland						11,4	51,1	281.800
Grundstücksreserve CEE								
CZ	Prag	RCP Zeta (LB w/o Plot)	100%	01/11	Sonstige	5,0		490
Summe Grundstücksreserve CEE						5,0		490
Zum Handel bestimmte Immobilien						534,5		59.680
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland								
55120	Mainz	Flösserhof	50%	01/17	Wohnen	2,9		4.880
80993	München	Eggarten Siedlung	50%	01/08	Wohnen	91,7		49.041
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro						439,9		5.760
Summe Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland						534,5		59.680

Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. €

¹⁾ 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.

Buchwert per 30.06.2024	Mieterlöse annualisiert	Vermietungs- grad in %	Rendite in %	Nachhaltigkeits- zertifizierung	WAULT to Break	WAULT to End	WAULT to Last Ext.
441.781							
13.900							
28.500							
36.000							
69.800							
10.000							
4.920							
8.170							
171.340							
44.200							
33.151							
13.200							
90.551							
137.700							
41.700							
179.400							
490							
490							
64.377							
9.108							
46.600							
8.669							
64.377							

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Haupt- nutzung	Grund- stück	Gesamt- fläche ²⁾	Buchwert per 30.06.2025
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen						69,8	89,2	179.917
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich								
1150	Wien	Storchengasse 1	100%	03/95	Büro	4,0	8,8	19.627
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich						4,0	8,8	19.627
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland								
55120	Mainz	Quartiersgarage ³⁾	100%	04/18	Sonstige	2,6	0,0	7.200
10557	Berlin	Spreebogen	100%	10/07	Büro	6,5	29,8	91.570
12277	Berlin	Buckower Chaussee 43-58	100%	01/08	Logistik	53,0	32,9	27.700
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland						62,1	62,7	126.470
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen CEE								
1114	Budapest	Bartók Ház	100%	08/05	Büro	3,7	17,7	33.820
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen CEE						3,7	17,7	33.820
Bestandsimmobilien ¹⁾						275,2	851,9	4.019.983
Bestandsobjekte Österreich						46,4	96,5	233.631
Bestandsobjekte Deutschland						102,1	385,5	2.672.752
Bestandsobjekte CEE						126,7	369,8	1.113.600
Immobilienvermögen in Entwicklung						126,4	86,8	552.690
Grundstücksreserve Deutschland						98,2	0,0	172.400
Projekte in Planung Deutschland						11,8	35,7	98.000
Projekte in Umsetzung Deutschland						11,4	51,1	281.800
Grundstücksreserve CEE						5,0	0,0	490
Zum Handel bestimmte Immobilien						534,5	0,0	59.680
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland						534,5	0,0	59.680
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen						69,8	89,2	179.917
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich						4,0	8,8	19.627
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland						62,1	62,7	126.470
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen CEE						3,7	17,7	33.820
Total						1.005,9	1.027,8	4.812.270

Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. €

¹⁾ Inklusive selbstgenutzter Anteile

²⁾ 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.

³⁾ Bei Parkhäusern ist die Nutzfläche keine relevante Größe, weshalb eine Angabe derselben nicht sinnvoll ist

Buchwert per 30.06.2024	Mieterlöse annualisiert	Vermietungs- grad in % ²⁾	Rendite in % ⁴⁾	Nachhaltigkeits- zertifizierung	WAULT to Break	WAULT to End	WAULT to Last Ext.
189.630	11.628	95%	6,5%				
26.500	1.435	99%	7,3%				
26.500	1.435	99%	7,3%				
6.030	602	100%	8,4%				
95.600	5.072	100%	5,5%				
20.900	1.191	93%	4,3%				
122.530	6.865	96%	5,4%				
40.600	3.328	88%	9,8%	BREEAM Very good			
40.600	3.328	88%	9,8%				
4.055.856	218.299	94%	5,4%				
234.235	17.939	97%	7,7%				
2.664.442	122.779	95%	4,6%				
1.157.179	77.581	92%	7,0%				
441.781							
171.340							
90.551							
179.400							
490							
64.377							
64.377							
189.630	11.628						
26.500	1.435						
122.530	6.865						
40.600	3.328						
4.751.643	229.927						

⁴⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Buchwert

IMPRESSUM

KONTAKT

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

DISCLAIMER

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

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

IMPRESSUM

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

