CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT ZUM 30.09.2025

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN [1)]

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.09.2025	1.1.-30.09.2024	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	178,3	179,1	0%
Nettomietergebnis	Mio. €	155,0	149,2	4%
EBITDA	Mio. €	138,4	131,0	6%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	119,7	21,9	446%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	81,6	–32,3	n.m.
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	149,6	–33,5	n.m.
Konzernergebnis	Mio. €	149,6	–33,4	n.m.
Operativer Cashflow	Mio. €	175,3	96,8	81%
Investitionen	Mio. €	133,1	98,4	35%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	93,3	86,5	8%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	69,1	88,1	–22%

BILANZKENNZAHLEN

		30.09.2025	31.12.2024	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	5.760,5	6.028,6	–4%
Eigenkapital	Mio. €	2.579,4	2.562,2	1%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.538,5	2.720,8	–7%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.649,8	1.895,9	–13%
Gearing (Brutto)	%	98,4	106,2	–777 bp[2)]
Gearing (Netto)	%	64,0	74,0	–1.004 bp
Eigenkapitalquote	%	44,8	42,5	228 bp
LTV (Brutto)	%	53,7	54,8	–105 bp
LTV (Netto)	%	34,9	38,2	–326 bp

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.09.2025	31.12.2024	Veränderung
Gesamtnutzflächen [3)]	m²	881.253	1.090.888	–19%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	4.723,1	4.964,8	–5%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,4	5,5	–6 bp
Vermietungsgrad [4)]	%	93,7	93,1	63 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.
[4)] Auslastung nach Fläche

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

		1.1.-30.09.2025	1.1.-30.09.2024	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	1,86	1,83	1%
Nettomieterlöse je Aktie	€	1,62	1,52	6%
Konzernergebnis je Aktie	€	1,56	–0,34	n.m.
FFO I je Aktie	€	0,97	0,89	10%
FFO II je Aktie	€	0,72	0,90	–20%
Operativer Cashflow je Aktie	€	1,83	0,99	84%
		30.09.2025	**31.12.2024**	**Veränderung**
IFRS NAV je Aktie	€	26,96	26,37	2%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie [1]	%	–13,26	–11,57	–169 bp
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende je Aktie	€	1,00	0,80	25%
Dividendenrendite [1]	%	4,28	3,43	85 bp

EPRA KENNZAHLEN

		30.09.2025	31.12.2024	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	3.242,1	3.350,4	–3%
EPRA NRV je Aktie	€	33,88	34,48	–2%
EPRA NTA	Mio. €	2.977,7	3.104,3	–4%
EPRA NTA je Aktie	€	31,12	31,95	–3%
EPRA NDV	Mio. €	2.601,8	2.617,5	–1%
EPRA NDV je Aktie	€	27,19	26,94	1%

MARKTKENNZAHLEN

		30.09.2025	31.12.2024	Veränderung
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.365,4	2.483,5	–5%
Börsekapitalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	2.340,1	3.046,9	–23%
Ultimokurs	€	23,38	23,32	0%
Höchstkurs	€	24,88	33,58	–26%
Tiefstkurs	€	20,20	21,48	–6%
Ø Kurs je Aktie	€	23,13	28,61	–19%

AKTIEN

		30.09.2025	31.12.2024	Veränderung
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	101.171.605	106.496.426	–5%
Eigene Aktien	Stk.	5.478.354	9.341.683	–41%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.693.251	97.154.743	–2%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	101.171.605	106.496.426	–5%
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.187.321	8.807.975	–41%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.984.284	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,

Wir haben im dritten Quartal 2025 weitere gute Fortschritte in der Umsetzung unserer strategischen Prioritäten erzielt, um unser Geschäft zu stärken und Wert für unsere Aktionäre zu schaffen. In einem anhaltend herausfordernden Marktumfeld haben wir 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 stabilen Einnahmen trotz des Verkaufs von non-core Bestandsimmobilien sowie ein Portfolio, das heute besser positioniert ist als vor 12 Monaten. Zum 30. September 2025 stiegen das Nettomietergebnis und der FFO I um 4% bzw. 8%, der Verkauf von 14 nicht zum Kerngeschäft gehörenden Liegenschaften wurde im Durchschnitt mit einem Aufschlag auf den Buchwert abgeschlossen, und unsere Projektpipeline hat sich plangemäß und im Budgetrahmen entwickelt.

Insgesamt können wir sagen, dass wir trotz eines schwachen externen Marktumfelds das dritte Quartal in Folge profitabel abschließen und ein Konzernergebnis in Höhe von rund 150 Mio. € erzielen konnten.

Stabile 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 93,7%,
- Unterzeichnung von neuen Mietverträgen und Verlängerungen bestehender Mietverträge über insgesamt rund 102.000 m² zu Mieten, die leicht über dem erwarteten Mietwert liegen,
- Unterzeichnung von 27 Mietverträgen, die 35% der derzeit leerstehenden Flächen mit zukünftigem Mietbeginn repräsentieren,
- Reduzierung der nicht erstattungsfähigen Kosten für Vermieter und Steigerung des Nettomietergebnisses um 4% und des FFO I um 8%,
- Mit der Unterzeichnung eines rd. 21.000 m² Vertrags zur Mietverlängerung bis 2032 im November konnten wir die größte Bürovermietung in Warschau im Jahr 2025 fixieren.

Verbesserte Portfolioqualität und Nachhaltigkeitskennzahlen

87% unseres Portfolios verfügen über ein Nachhaltigkeitszertifikat (DGNB, LEED, BREEAM, inkl. Gebäude im Zertifizierungsprozess), nach 79% Ende 2024. Der Anteil der Immobilien, die die „Do No Significant Harm"-Kriterien der EU-Taxonomie in Bezug auf Energieeffizienz erfüllen, steht zum Berichtsstichtag bei 80%. Im September erhielten wir zum fünften Mal in Folge den EPRA Gold Award für vorbildliche Nachhaltigkeitsberichterstattung. Durch aktives Portfoliomanagement haben wir den Wert des Immobilienvermögens seit 2018 von 4,5 Mrd. € auf 4,7 Mrd. € gesteigert und gleichzeitig die zugrunde liegende Mietfläche von 1,4 Mio. m² auf rund 0,8 Mio. 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 Anna-Lindh-Haus soll 2026 fertiggestellt werden. Mit zwei potenziellen Mietern wurden Grundsatzvereinbarungen unterzeichnet, wodurch die Vorvermietungsquote auf 100% steigen würde.

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 zu einer modernen Büroimmobilie der Klasse A umbauen werden. Der Umbau ist so konzipiert, dass die Immobilie gemäß den EU-Vorschriften als Niedrigstenergiegebäude (NZEB) eingestuft werden und das DGNB-Platin-Nachhaltigkeitszertifikat erhalten soll. Derzeit laufen exklusive Verhandlungen über eine Vorvermietung an einen einzigen Mieter für 100% des Gebäudes.

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 Nachhaltigkeitsmerkmale, 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 16 nicht zum Kerngeschäft gehörenden Immobilien (davon zwei im 4. Quartal), mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rd. 540 Mio. € und im Durchschnitt mit einem Aufschlag auf den Buchwert,
– Die Verkäufe umfassten unter anderem unser letztes Objekt in Serbien (Marktaustritt), ein Hotelobjekt in Berlin, zwei Parkgaragen und diverse Grundstücke mit Wohn-, Logistik- oder gemischter Nutzung,
– Verkauf unserer letzten Immobilie mit Ölheizung im Rahmen unserer Dekarbonisierungsstrategie,
– Unterzeichnung des Verkaufs von drei weiteren Immobilien, deren Closing für das erste Halbjahr 2026 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, den Rückkauf von Aktien, die Ausschüttung von Dividenden und externe Investitionen, sollten sich attraktive Gelegenheiten ergeben.

Organisatorische Straffung

Parallel zur Verbesserung der zugrunde liegenden Portfolioqualität haben wir durch die Auslagerung von Dienstleistungen außerhalb des Kerngeschäfts weitere Fortschritte bei der Vereinfachung unserer Geschäftstätigkeit erzielt. Im September haben wir ein weiteres nicht wertschöpfendes Joint Venture (an dem CA Immo einen nicht beherrschenden Anteil von 49% hielt) beendet, indem wir unsere Immobilienverwaltungsgesellschaft DRG in Deutschland an einen erstklassigen externen Dienstleister ausgelagert haben.

Stabile Finanzlage

Unsere Bilanz bleibt solide, mit einer Eigenkapitalquote von 44,8%, einem Netto-LTV von 34,9% und einer angemessenen Liquiditätsposition.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Die Mehrheitsaktionärin der CA Immobilien Anlagen AG, SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., hat Barry Sternlicht in den Aufsichtsrat entsandt und damit von ihrem Entsendungsrecht aus den gehaltenen Namensaktien Gebrauch gemacht. Herr Sternlicht, Chairman und CEO der Starwood Capital Group, folgt auf David Smith, der von seinem Mandat abberufen wurde.

Aktienrückkaufprogramm

Neben Rentabilität und Vereinfachung bzw. Fokussierung des Geschäfts ist die Kapitalrückführung an Aktionäre ein zentrales Ziel. Seit 2018 haben wir rund 1,5 Mrd. € über Dividenden und Aktienrückkäufe ausgeschüttet – und dennoch ist der Wert unseres Portfolios

heute höher als damals, was den Wert reflektiert, den wir mit unserer Geschäftstätigkeit geschaffen haben.

Wir haben kürzlich ein weiteres Rückkaufprogramm für bis zu 2% des Grundkapitals initiiert und seitdem bereits rund 27 Mio. € in Aktienrückkäufe mit einem durchschnittlichen Abschlag von 10% auf den Net Asset Value (NAV) investiert, während wir Vermögenswerte mit einem durchschnittlichen Aufschlag von 4% auf den NAV verkauft haben.

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. Laut kürzlich veröffentlichten Stimmungsumfragen bleibt die Geschäftsstimmung aufgrund des schwachen makroökonomischen Umfelds gedämpft. Für unseren Kernmarkt Deutschland wird nach Jahren der Rezession im Jahr 2026 ein bescheidenes BIP-Wachstum erwartet, doch die Aussichten sind nach wie vor 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 sollte.

Die Anforderungen an Büroimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend verändert. Wir gehen von einer weiteren Zweiteilung der Büromärkte aus, wobei der Preisdruck auf schwächere Objekte in nichtzentralen Lagen anhalten wird.

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. Dank unserer frühzeitigen Fokussierung und Umstellung des Portfolios auf erstklassige Qualität und Top-Standorte sind wir zuversichtlich, dass wir diese Herausforderungen erfolgreich meistern können.

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 wir mit einer klaren Strategie, unserem starken finanziellen Fundament und talentierten Team gut aufgestellt sind, um weiterhin erfolgreich zu sein. Wir bestätigen unser Finanzziel für das Gesamtjahr 2025 und erwarten ein nachhaltiges Ergebnis (FFO I) von über 104 Mio. € (1,08 € je Aktie).

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, 26. November 2025
Der Vorstand

Keegan Viscius
(CEO)

Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

KAPITALMÄRKTE

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Europa startete das Jahr 2025 mit vergleichsweise moderater Inflation, doch die geopolitischen Risiken blieben hoch. Der andauernde Krieg in der Ukraine belastet weiterhin das Investitionsklima. Hinzu kam im Herbst 2025 eine neue Eskalationsrunde im Nahen Osten: Trotz eines seit 10. Oktober geltenden Waffenstillstands kam es zu erneuten Gefechten zwischen Israel und Hamas. Geopolitische Spannungen und protektionistische Handelskonflikte erhöhen die Unsicherheit.

Seit dem dritten Quartal 2022 sind die Inflationsraten im Euroraum deutlich gefallen. Im Frühjahr 2025 lagen sie erstmals wieder um die 2%-Marke. Im Mai 2025 betrug die jährliche Inflation 1,9%, im Juni rund 2,0%. Damit war die Teuerungsrate – wie EZB-Chefin Lagarde betonte – inzwischen wieder nahe dem Zielwert von 2%. Infolgedessen senkte die EZB ihre Leitzinsen im Juni 2025 erneut (Einlagenfazilität auf 2,00%, Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte auf 2,15%, Spitzenrefinanzierungsfazilität auf 2,40%). Seitdem hat der EZB-Rat eine Zinspause eingelegt. Die Zinsen blieben auch im Juli sowie bei der Sitzung im September 2025 unverändert.

Trotz des Ende 2024/Anfang 2025 gefallenen Inflationsdrucks sind die Risiken noch nicht ausgeräumt. Insbesondere anhaltend hohe Energiepreise und ein starker Euro könnten die Inflation weiter dämpfen. Umgekehrt könnten stärkere Handelsbeschränkungen oder höhere Staatsausgaben (etwa für Verteidigung) mittelfristig wieder Druck auf die Preise aufbauen. Die EZB verfolgt daher weiterhin eine vorsichtige, datenabhängige Geldpolitik.

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 Finanzierungskonditionen 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. In den ersten drei Quartalen 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 in 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 dritten Quartal 2025 im Euroraum um 0,2% und

in der EU um 0,3% gestiegen. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Im zweiten Quartal 2025 war das BIP im Euroraum um 0,1% und in der EU um 0,2% gestiegen.

Im September 2025 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,3%, unverändert gegenüber August 2025 sowie gegenüber September 2024. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im September 2025 bei 6,0%, ebenfalls unverändert gegenüber August 2025 und ein Anstieg gegenüber 5,9% im September 2024.

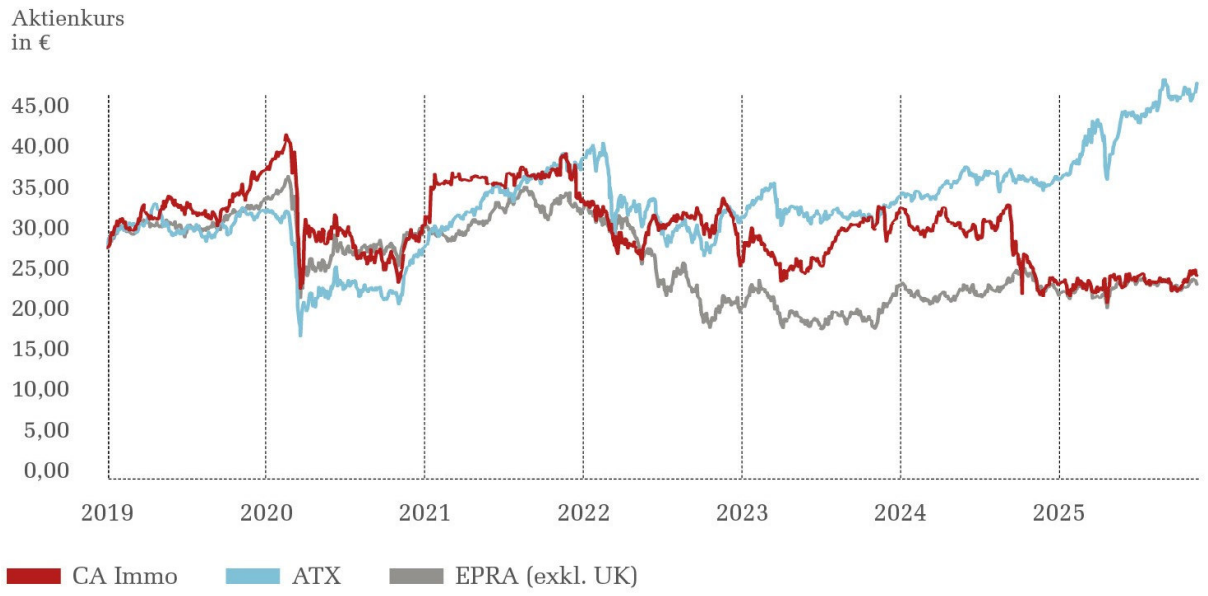
Die jährliche Inflation im Euroraum im Oktober 2025 wird auf 2,1% geschätzt, gegenüber 2,2% im September. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Dienstleistungen" im Oktober die höchste jährliche Rate aufweist (3,4%, gegenüber 3,2% im September), gefolgt von „Lebensmitteln, Alkohol und Tabak" (2,5%, gegenüber 3,0% im September), „Industriegütern ohne Energie" (0,6%, gegenüber 0,8% im September) und „Energie" (–1,0%, gegenüber –0,4% im September).

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSATZ UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo-Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn einen Zuwachs von unter 1% und schloss zum 30. September 2025 mit 23,38 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von rund 27%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) stieg im Vergleichszeitraum um 3%. 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 Börsekapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30. September 2025 auf rund 2,4 Mrd. € (30.09.2024: 2,9 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) verringerte sich in den ersten neun Monaten 2025 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres deutlich um 87% und lag bei 74,8 Tsd. Stück Aktien versus 562,6 Tsd. Stück im Jahr 2024. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) fiel im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2024 um rund 90% und lag bei 1,7 Mio. € (1-3Q 2024: 16,8 Mio. €).

ENTWICKLUNG DES CA IMMO AKTIENKURSES IM VERGLEICH (01.01.2019 - 02.11.2025)[1)]



[1)] Rebasiert zum CA Immo Aktienkurs 01.01.2019

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.10.2024 BIS 30.09.2025)

CA Immo	–12,37%
ATX	28,20%
EPRA Developed Europe (ex UK)	–8,90%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sechs Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 23,50 € und 29,30 €, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 28,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. September 2025 errechnet sich daraus ein Abschlag von rund 13%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Oddo BHF	03.11.2025	28,00 €	Outperform
Kempen	08.10.2025	23,50 €	Neutral
Kepler Cheuvreux	24.09.2025	29,30 €	Buy
Deutsche Bank	12.09.2025	24,00 €	Hold
Wood & Company	02.09.2025	28,00 €	Hold
Erste Group	28.08.2025	28,00 €	Buy
Durchschnitt		**26,80 €**	
Median		**28,00 €**	

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 Hollstein 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.

AKTIENEINZUG UND NEUES AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

Auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft am 27. August 2025 beschlossen, 5.324.821 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit Wirkung zum 27. August 2025 einzuziehen. Nach Erteilung der Zustimmung des Aufsichtsrats am 27. August 2025 erfolgte damit die Einziehung der rückerworbenen eigenen Aktien mit Wirkung zum 27. August 2025. Durch die Einziehung von 5.324.821 Stück eigenen Aktien wurde das Grundkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit Wirkung zum 27. August 2025 insgesamt um 38.711.448,67 € herabgesetzt

und beträgt nunmehr 735.517.568,35 €, zerlegt in 101.171.605 Stück nennwertlose Stückaktien (davon 4 Namensaktien und nunmehr 101.171.601 Inhaberaktien). Nach der Einziehung wurden 5.324.821 Stück eigene Aktien gehalten, dies entspricht rund 5,26% des aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft nach der Einziehung.

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG entschied am 27. August 2025 darüber hinaus, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Mai 2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung"). Das Volumen beläuft sich auf bis zu 2.023.432 Stück Aktien (dies entspricht 2,00% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft, nach Einziehung von 5.324.821 eigenen Aktien). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der maximale Gegenwert darf nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie. Das Rückkaufprogramm begann am 15. September 2025 und endet spätestens am 04. November 2027. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value.

Bis zum 30.09.2025 wurden 153.533 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 0,15% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 23,52 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 22,24 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 22,77 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 3.496.255,17 €. Zum Stichtag hielt CA Immo dementsprechend 5.478.354 eigene Aktien (31.12.2024: 9.341.683 eigene Aktien), was einem Anteil von 5,41% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien, und damit der maximal erlaubten Anzahl, entspricht.

Bis zum 17.11.2025 wurden 1.118.651 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 1,11% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 25,12 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 23,24 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 23,99 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 26.832.014,60 €. Zum 17.11.2025 hielt CA Immo dementsprechend 6.443.472 eigene Aktien (31.12.2024: 9.341.683 eigene Aktien), was einem Anteil von 6,37% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien.

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 Geregelten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg).

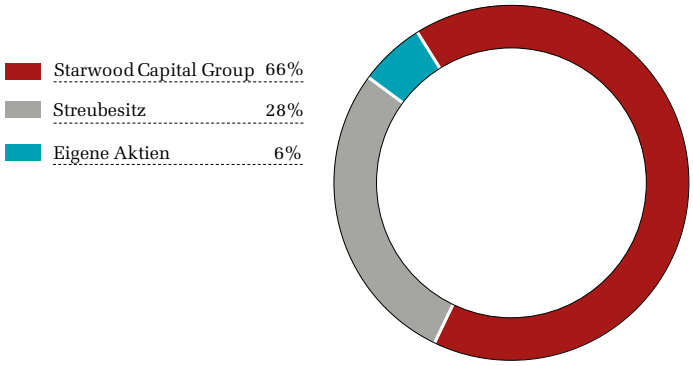
Die Ratingagentur Moody's stuft CA Immo's langfristiges Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings der ausstehenden Unternehmesanleihen aktuell auf Baa3 mit stabilem Ausblick ein. Das Rating wurde zuletzt im April 2025 von Moody's bestätigt.

GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 735.517.568,35€ und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 101.171.605 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

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

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

		30.09.2025	31.12.2024
IFRS NAV je Aktie	€	26,96	26,37
EPRA NRV je Aktie	€	33,88	34,48
EPRA NTA je Aktie	€	31,12	31,95
EPRA NDV je Aktie	€	27,19	26,94
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie [1]	%	–13,26	–11,57
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie [1]	%	–30,99	–32,37
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie [1]	%	–24,86	–27,01
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie [1]	%	–14,01	–13,44
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	101.171.605	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	5.478.354	9.341.683
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.693.251	97.154.743
Ø Anzahl Aktien	Stk.	101.171.605	106.496.426
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.187.321	8.807.975
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.984.284	97.688.451
Ø Kurs/ Aktie [1]	€	23,13	28,61
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.365,4	2.483,5
Ultimokurs	€	23,38	23,32
Höchstkurs	€	24,88	33,58
Tiefstkurs	€	20,20	21,48
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	1,00	0,80
Dividendenrendite [1]	%	4,28	3,43

[1] Schlusskurs

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
Börsekürzel / ISIN	CAI / AT0000641352
Reuters	CAIV.VI
Bloomberg	CAI:AV
E-Mail	ir@caimmo.com
Website	www.caimmo.com

Investor Relations Kontakt:

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

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

FINANZKALENDER 2026

26.03.2026
JAHRESERGEBNIS 2025 (JAHRESFINANZBERICHT)

26.04.2026
NACHWEISSTICHTAG (ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG) - *Stichtag für den Nachweis des Anteilsbesitzes für die Teilnahme an der 39. Hauptversammlung*

06.05.2026
39. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

07.05.2026
CUM-TAG (DIVIDENDE) - *Letzter Tag an dem mit Anspruch auf Dividende gekauft werden kann*

08.05.2026
EX-TAG (DIVIDENDE) - *Die Aktien werden erstmals ohne Dividende gehandelt*

11.05.2026
RECORD-TAG (DIVIDENDE) - *Feststellung der anspruchsberechtigten Bestände iZm Dividendenzahlungen*

13.05.2026
ZAHLTAG (DIVIDENDE) - *Dividende wird an die Aktionäre ausbezahlt*

20.05.2026
ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2026

26.08.2026
HALBJAHRESERGEBNIS 2026

25.11.2026
ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2026

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 (80% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (13% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 7% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Zum Stichtag 30.09.2025 lag der Wert des **gesamten Immobilienvermögens** bei rd. 4,7 Mrd. € (31.12.2024: 5,0 Mrd. €).

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.09.2025

in Mio. €	**Bestandsimmobilien** [1]	**Immobilienvermögen in Entwicklung**	**Kurzfristiges Immobilienvermögen** [2]	**Immobilien-vermögen**	**Immobilien-vermögen in %**
Deutschland	2.586,2	590,2	190,7	3.367,2	71,3
Österreich	233,6	0,0	0,0	233,6	4,9
Polen	472,6	0,0	0,0	472,6	10,0
Tschechien	299,8	0,5	103,4	403,7	8,5
Sonstige [3]	205,5	0,0	40,5	246,0	5,2
Gesamt	**3.797,8**	**590,7**	**334,6**	**4.723,1**	**100,0**
Anteil am Gesamtportfolio	80%	13%	7%		

[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 IN DEN ERSTEN DREI QUARTALEN 2025

Verkäufe

CA Immo hat in den ersten drei Quartalen 2025 den Verkauf von älteren und nicht-strategischen Bestandsgebäuden fortgesetzt. In Summe wurden konzernweit Verkaufserlöse in Höhe von 378,0 Mio. € (Q1-Q3 2024: 138,9 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 IN DEN ERSTEN DREI QUARTALEN 2025 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

Objektbezeichnung	Stadt	Haupt-nutzungs-art	Typ	Klasse	Anzahl	Verkaufs-datum (Closing)	Anteil [1]	Fläche [2] in m²	Letzter Bilanzwert zum Vorstichtag in Mio. €
Parkhaus RheinTriadem	Frankfurt	Sonstige	Gebäude	IAS 40	1	Q1 2025	100%	15.150	25,7
Infopark West	Budapest	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q1 2025	100%	21.050	38,3
Business Centre Bitwy Warszawskiej	Warschau	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q1 2025	100%	10.350	25,6
InterCity Hotel Berlin	Berlin	Hotel	Gebäude	IAS 40	1	Q2 2025	100%	20.610	83,8
Sava Business Center	Belgrad	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q2 2025	100%	19.621	33,8
Visionary	Prag	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q2 2025	100%	24.799	64,2
Storchengasse 1	Wien	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q3 2025	100%	17.127	19,6
Buckower Chaussee 43-58	Berlin	Sonstige	Gebäude	IAS 40	1	Q3 2025	100%	32.903	27,7
Bartók Ház	Budapest	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q3 2025	100%	17.668	33,8
Zwischensumme					**9**				**352,5**
Baumkirchen - MI	München	Wohnen	Grundstück	IAS 2	1	Q2 2025	100%	5.326	0,0
Lassallestraße 45	München	Wohnen	Grundstück	IAS 2	1	Q3 2025	100%	6.164	0,0
Heidelerchenstrasse	München	Sonstige	Grundstück	IAS 2	1	Q3 2025	100%	50.891	0,0
Daglfing	München	Wohnen	Grundstück	IAS 2	1	Q3 2025	100%	69.574	1,0
Zwischensumme					**4**				**1,1**
Eggarten Siedlung	München	Wohnen	Grundstück	IAS 2 in JV	1	Q3 2025	50%	183.337	49,0
Zwischensumme					**1**				**49,0**
Gesamt					**14**				**402,6**

[1] Von CA Immo gehaltener Projektanteil
[2] Fläche: Bei Bestandsgebäuden: Mietfläche, bei Grundstücken: Grundstücksfläche

BESTANDSIMMOBILIEN

Dieses Kapitel zeigt Performance-Kennzahlen der CA Immo-Bestandsimmobilien, u. a. Vermietungsquote und Rendite. Selbstgenutzte Immobilien 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 30.09.2025 einen **Bilanzwert** von rund 3,8 Mrd. € (31.12.2024: 4,3 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 0,8 Mio. m² (31.12.2024: 0,9 Mio. m²). Der Rückgang ist auf Immobilienverkäufe, die Umgliederung von Immobilien in kurzfristiges Immobilienvermögen (IFRS 5) sowie die Umgliederung einer Immobilie in Immobilienvermögen in Entwicklung zurückzuführen. Rund 68% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Deutschland, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 26% auf Länder der CEE-Region und zu 6% auf Österreich. CA Immo erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen 2025 Mieterlöse in Höhe von 178,3 Mio. € (30.09.2024: 179,1 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,4% (31.12.2024: 5,5%) und ist per 30.09.2025 zu 93,7% vermietet (31.12.2024: 93,1%).

Vermietungsleistung

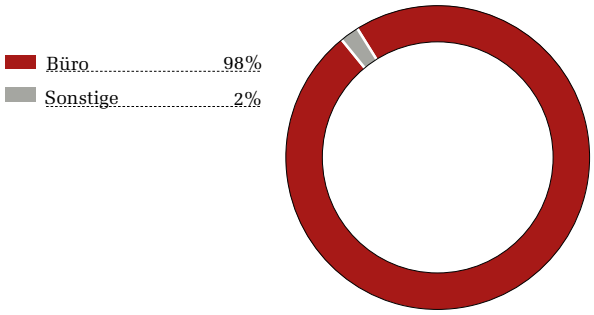
In Summe wurden in den ersten drei Quartalen 2025 rd. 101.800 m² vermietbare Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. 44% davon betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 53% entfielen auf Vertragsverlängerungen und 3% auf gezogene Verlängerungsoptionen in Deutschland.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.09.2025

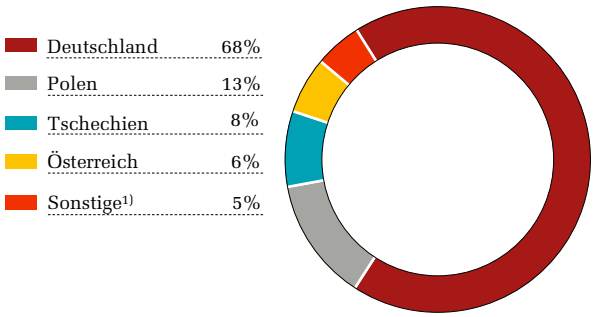
	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche [3] in m²	Vermietungsgrad [4] in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Deutschland	2.582,1	363.389	95,0	119,6	4,6
Österreich	233,4	96.268	97,6	18,1	7,7
Polen	447,1	135.741	93,6	33,8	7,6
Tschechien	299,8	67.123	99,2	14,9	5,0
Sonstige [1]	205,5	105.925	82,5	17,4	8,5
Zwischensumme	**3.767,9**	**768.446**	**93,7**	**203,8**	**5,4**
Sonstige Bestandsimmobilien [2]	29,9	1.288			
Gesamtes Bestandsvermögen	**3.797,8**	**769.734**			

[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: 3,8 MRD. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (BASIS: 3,8 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 marginale Reduktion des Bilanzwertes wie auch der Anstieg der Bruttorendite im Vergleich zum 30.09.2024 resultierten hauptsächlich aus dem negativen Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung im vierten Quartal 2024 in Ungarn, das veränderte Marktbedingungen im ungarischen Markt reflektiert. Steigende Mieteinnahmen sind das Ergebnis von Mietvertragsanpassungen aufgrund von Indexierungsklauseln bzw. der guten Vermietungsleistung, die auch für den Anstieg der Vermietungsquote verantwortlich ist.

LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG

	Bilanzwerte [1]		Mieterlöse GuV		Bruttorendite in % [2]		Vermietungsgrad in % [3]	
in Mio. €	**30.09.2025**	**30.09.2024[4]**	**30.09.2025**	**30.09.2024[4]**	**30.09.2025**	**30.09.2024[4]**	**30.09.2025**	**30.09.2024[4]**
Deutschland	2.582,1	2.566,8	89,9	83,2	4,6	4,4	95,0	92,9
Österreich	233,4	233,9	13,4	12,4	7,7	7,1	97,6	90,0
Polen	447,1	450,0	23,7	21,7	7,6	6,9	93,6	88,8
Tschechien	299,8	285,4	11,6	11,8	5,0	5,7	99,2	98,0
Sonstige [6]	205,5	239,3	12,8	12,0	8,5	7,6	82,5	78,8
Gesamt	**3.767,9**	**3.775,5**	**151,4**	**141,0**	**5,4**	**5,2**	**93,7[5]**	**90,3[5]**

[1] Exklusive Nutzungsrechte
[2] Annualisierte Vertragsmiete/Bilanzwert
[3] Auslastung nach Fläche (m²)
[4] Die Vorjahreswerte weichen von den für die ersten drei Quartale 2024 veröffentlichten Werten ab, da sie nach der like-for-like Definition bereinigt wurden.
[5] 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.
[6] Inkl. Bestandsimmobilien in Ungarn (non-core Bestand)

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 590,7 Mio. € (31.12.2024: 457,0 Mio. €) umfasst Projektentwicklungen und Grundstücksreserven.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG ZUM 30.09.2025

	Grundstücksreserve		Projekte in Planung		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
in Mio. €	**Bilanzwert**	**Bilanzwert in %**	**Bilanzwert**	**Bilanzwert in %**	**Bilanzwert**	**Bilanzwert in %**	**Bilanzwert**	**Bilanzwert in %**
Frankfurt	76,4	44,1	0,0	0,0	0,0	0,0	76,4	12,9
Berlin	81,7	47,1	101,0	100,0	316,5	100,0	499,1	84,5
München	14,7	8,5	0,0	0,0	0,0	0,0	14,7	2,5
Deutschland	**172,8**	**99,7**	**101,0**	**100,0**	**316,5**	**100,0**	**590,2**	**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	**173,3**	**100,0**	**101,0**	**100,0**	**316,5**	**100,0**	**590,7**	**100,0**

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG ZUM 30.09.2025 – DETAIL

in Mio. €	**Stadt**	**Nutzung**	**Anteil in % [1]**	**Anzahl**	**Fläche in m²**	**Buchwert inkl. JV's**	**Buchwert exvl. JV's**	**Gesamtes Investitionsvolumen [2]**	**Offene Baukosten**	**Bruttoerstellungsrendite in %**	**Vorverwertungsgrad [3] in %**
Upbeat	Berlin	Büro	100%	1	34.911	252,5	252,5	344,6	66,1	4,9%	100%
Anna-Lindh-Haus	Berlin	Büro	100%	1	16.200	64,0	64,0	120,4	60,1	6,7%	0%
Flösserhof	Mainz	Wohnen	50%	1	6.371	8,9	0,0	44,7	0,7	-	81%
Gesamt Projekte in Umsetzung				**3**	**57.482**	**325,4**	**316,5**	**509,8**	**126,9**		
Karlsgärten	Berlin	Büro	100%	1	11.295	48,7	48,7	-	-		
Skygreen	Berlin	Büro	100%	1	18.220	38,5	38,5	-	-		
Alexander-von-Humboldt-Haus	Berlin	Büro	100%	1	6.210	13,8	13,8	-	-		
Gesamt Projekte in Planung				**3**	**35.725**	**101,0**	**101,0**				
Landbank			100%	10	103.252	173,3	173,3	-	-		
Gesamt Grundstücke				**10**	**103.252**	**173,3**	**173,3**				
Gesamt Projekte & Grundstücke				**16**	**196.459**	**599,6**	**590,7**	**509,8**	**126,9**		

[1] Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil
[2] Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 443,2 Mio. €)
[3] Vorverwertungsgrad Projekte für eigenen Bestand: Vorvermietung. Vorverwertungsgrad Projekte für Verkauf: Verkauf

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.09.2025 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Verkäufe

Im Bilanzerstellungszeitraum fand das Closing für den Verkauf von zwei als IFRS 5 klassifizierten Immobilien – eine in Deutschland bzw. eine Veräußerungsgruppe in Tschechien – mit einem Buchwert zum 30.09.2025 in Höhe von 110.701 Tsd. € statt.

Aktienrückkaufprogramm

Im Rahmen des am 15. September 2025 gestarteten Aktienrückkaufprogramms wurden nach dem Bilanzstichtag (30.09.2025) bis zum 17.11.2025 965.118 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 0,95% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 25,12 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 23,28 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 24,18 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 23.335.759,43 €. Zum 17.11.2025 hielt CA Immo dementsprechend 6.443.472 eigene Aktien (31.12.2024: 9.341.683 eigene Aktien), was einem Anteil von 6,37% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht.

Veränderungen im Aufsichtsrat der CA Immo

Am 18. November 2025 hat die Mehrheitsaktionärin der CA Immobilien Anlagen AG, SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., Barry Sternlicht in den Aufsichtsrat entsandt und damit von ihrem Entsendungsrecht aus den gehaltenen Namensaktien Gebrauch gemacht. Herr Sternlicht, Chairman und CEO der Starwood Capital Group, folgt auf David Smith, der von seinem Mandat abberufen wurde.

ERGEBNISSE

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2025 einen moderaten Rückgang der Mieterlöse um –0,4% auf 178,3 Mio. € (1-3Q 2024: 179,1 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit höheren Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien (+10,9 Mio. € im Jahresvergleich, inkl. fertiggestellten Projektentwicklungen), die den Rückgang an Mieteinnahmen durch den Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms (–10,5 Mio. € im Jahresvergleich), sowie die Umgliederung von Bestandsimmobilien in Immobilien in Entwicklung (–1,2 Mio. € im Jahresvergleich) nicht überkompensieren konnten.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf –23,3 Mio. € (1-3Q 2024: –29,9 Mio. €). Der Rückgang ist vorrangig auf den gestiegenen Vermietungsstand zurückzuführen. Das Nettomietergebnis steigerte sich daher nach den ersten neun Monaten auf 155,0 Mio. € (1-3Q 2024: 149,2 Mio. €), ein Anstieg von 3,9% im Jahresvergleich.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 87,0% deutlich über dem Niveau des Vorjahreswerts von 83,3%. Grund hierfür ist vorrangig der höhere Vermietungsstand.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten neun Monaten bei –2,1 Mio. € (1-3Q 2024: –1,8 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 0,8 Mio. € und lagen damit unter dem Niveau des Vorjahres (1-3Q 2024: 1,5 Mio. €).

Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel stand zum Stichtag bei 9,5 Mio. € (1-3Q 2024: 10,9 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30. September 2025 auf 4,3 Mio. € (1-3Q 2024: 2,8 Mio. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich in den ersten neun Monaten auf –29,6 Mio. € und lagen damit –10,6% unter dem Vorjahresniveau (1-3Q 2024: –33,1 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen 0,8 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 5,6% auf 138,4 Mio. € (1-3Q 2024: 131,0 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten neun Monaten auf 41,0 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –55,7 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei –14,8 Mio. € zum Stichtag (1-3Q 2024: –119,2 Mio. €). Der Hauptgrund für die leicht negative Neubewertung ist auf geringfügige Wertanpassungen in CEE zurückzuführen, 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 –1,3 Mio. € (1-3Q 2024: 12,1 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 119,7 Mio. € und damit deutlich über dem Vorjahresergebnis (1-3Q 2024: 21,9 Mio. €) im Wesentlichen bedingt durch das deutlich negative Neubewertungsergebnis zum 30.09.2024.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten neun Monaten auf –38,1 Mio. € (1-3Q 2024: –54,2 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns belief sich auf –45,4 Mio. € und lag damit 15,2% über dem Vorjahreswert (1-3Q 2024: –39,4 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 –3,0 Mio. € (1-3Q 2024: –19,8 Mio. €). Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 11,1 Mio. € über dem Referenzwert der Vorperiode (1-3Q 2024: 5,9 Mio. €). Kursdifferenzen beliefen sich in Summe auf –0,8 Mio. € (1-3Q 2024: –0,9 Mio. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 81,6 Mio. € und lag damit aufgrund der beschriebenen Entwicklungen deutlich über dem Vorjahreswert (1-3Q 2024: –32,3 Mio. €).

In Deutschland wurde im Juli 2025 eine schrittweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von aktuell 15% um jeweils 1% p.a. beginnend in 2028 auf 10% bis 2032 beschlossen (Steuersätze jeweils exkl. Solidaritätszuschlag). Insgesamt wurde im 3. Quartal 2025 ein unbarer latenter Steuerertrag aufgrund der Steuersatzänderung in Höhe von rund 85 Mio. € berücksichtigt.

Der Ertragssteueraufwand belief sich inkl. dem beschrieben unbaren latenten Steuerertrag zum Stichtag auf 67,9 Mio. € (1-3Q 2024: –1,2 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 149,6 Mio. € insbesondere aufgrund der oben beschriebenen Entwicklungen sowie der Veränderung des Neubwertungsergebnisses deutlich über dem Vorjahreswert (1-3Q 2024: –33,4 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,56 € (1-3Q 2024: –0,34 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten neun Monaten des Jahres 2025 wurde ein FFO I in Höhe von 93,3 Mio. € generiert, der 7,8% über dem Vorjahreswert von 86,5 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. € (1-3Q 2024: –2,7 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwendungen.

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,97 € und lag damit 10% über dem Vorjahreswert (1-3Q 2024: 0,89 € 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 69,1 Mio. €, –21,6% unter dem Wert der ersten neun Monate 2024 in Höhe von 88,1 Mio. €. Hauptgrund für den Rückgang ist der höhere Ertragssteueraufwand im Jahr 2025. FFO II je Aktie stand bei 0,72 € (1-3Q 2024: 0,90 € je Aktie.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	30.09.2025	30.09.2024
Nettomietergebnis (NRI)	155,0	149,2
Erlöse aus Dienstleistungen	0,8	1,5
Sonstige betriebliche Erträge exkl. Dienstleistungen	0,3	1,6
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	1,1	3,1
Indirekte Aufwendungen	–29,6	–33,1
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0,4	0,4
Finanzierungsaufwand	–45,4	–39,4
Ergebnis aus Finanzinvestitionen[1]	11,0	9,2
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten[2]	0,7	–2,7
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	**93,3**	**86,5**
Ergebnis aus Immobilienhandel	9,5	10,9
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	4,3	2,8
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,4	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–1,3	8,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	12,9	22,0
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	–3,3
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte[3]	–2,7	–0,3
Tatsächliche Ertragsteuer	–34,5	–16,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	**69,1**	**88,1**

[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 4.458,7 Mio. € auf (77,4% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.793,5 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 sowie der Bestandsimmobilien Kavčí Hori (Prag), Millennium Tower 1 (Budapest), Spreebogen (Berlin), Intercity Hotel (Frankfurt), Quartiersgarage (Mainz) sowie das Campanile Grundstück und der Busterminal (Frankfurt) in „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ (IFRS 5).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30. September 2025 bedingt durch die Umgliederung der Immobilien Hallesches Ufer in Berlin sowie laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte bei 590,7 Mio. € (31.12.2024: 457,0 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im kurzfristigen Vermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 4.723,1 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 19,3 Mio. € belief (31.12.2024: 62,6 Mio. €). Hauptgrund für den deutlichen Rückgang war der Verkauf der Beteiligung Eggartensiedlung in München.

Der Bestand an liquiden Mitteln (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. Festgeld) summierte sich zum Bilanzstichtag auf 886,6 Mio. € und lag damit über 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. Zusätzlich wurde

nach dem Stichtag im Oktober 2025 der fällige Green Bond in Höhe von 275,9 Mio. € zurückgeführt.

Bilanz – Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.579,4 Mio. € (31.12.2024: 2.562,2 Mio. €). Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um –4,4% auf 5.760,5 Mio. € (31.12.2024: 6.028,6 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 44,8% seit Jahresbeginn leicht verbessert dar (31.12.2024: 42,5%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.538,5 Mio. € (31.12.2024: 2.720,8 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Festgeldveranlagungen) stand Ende September 2025 bei 1.649,8 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 64,0% (31.12.2024: 74,0%). Das Loan-to-Value-Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30. September 2025 34,9% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel und Festgeldveranlagungen des Konzerns) gegenüber 38,2% zu Jahresbeginn.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	30.09.2025	31.12.2024
Eigenkapital	**2.579,4**	**2.562,2**
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	1.982,6	2.355,7
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	555,9	365,1
Liquide Mittel	–786,5	–647,0
Verfügungsbeschränkte Mittel	–2,2	–27,6
Festgeld	–100,1	–150,4
Nettoverschuldung	**1.649,8**	**1.895,9**
Eigenkapitalquote	44,8%	42,5%
Gearing (Netto)	64,0%	74,0%
Gearing (Brutto)	98,4%	106,2%
Loan-to-Value (Netto)	34,9%	38,2%
Loan-to-Value (Brutto)	53,7%	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)

Der Net Asset Value (NAV) ist eine zentrale Kennzahl in der Immobilienbranche, spiegelt jedoch im IFRS-Abschluss oft nicht den tatsächlichen fairen Wert der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wider. Da Immobilienunternehmen heute aktiv gemanagt werden, zunehmend auch nicht immobilienbezogene Tätigkeiten ausüben und sich vermehrt über Kapitalmärkte statt über klassischer Bankkredite finanzieren, wurden die bisherigen Kennzahlen EPRA NAV und EPRA NNNAV durch drei neue Bewertungsgrößen ersetzt: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) und EPRA Net Disposal Value (NDV). Diese neuen Kennzahlen sollen die veränderte Struktur und Arbeitsweise moderner Immobilienunternehmen besser widerspiegeln.

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

EPRA Kennzahlen		30.09.2025	31.12.2024
EPRA NRV	Mio. €	3.242,1	3.350,4
EPRA NRV je Aktie	€	33,88	34,48
EPRA NTA	Mio. €	2.977,7	3.104,3
EPRA NTA je Aktie	€	31,12	31,95
EPRA NDV	Mio. €	2.601,8	2.617,5
EPRA NDV je Aktie	€	27,19	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 30.09.2025 bei 2.579,4 Mio. € (26,96 € je Aktie), gegenüber 2.562,1 Mio. € (26,37 € je Aktie) zum Jahresende 2024 – ein Zuwachs von 0,7% (2,2% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 2.977,7 Mio. € und damit 4,1% unter dem Wert zum Jahresende 2024 (3.104,3 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 31,12 €, der 2,6% 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 95.693.251Stück (31.12.2024: 97.154.743).

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

Mio. €			**30.09.2025**			**31.12.2024**
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	**2.579,4**	**2.579,4**	**2.579,4**	**2.562,1**	**2.562,1**	**2.562,1**
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	-	-	-	-	-	-
Verwässerter NAV	**2.579,4**	**2.579,4**	**2.579,4**	**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	8,1	5,6	5,6	14,9	13,6	10,6
Verwässerter NAV zum Marktwert	**2.590,2**	**2.587,7**	**2.586,9**	**2.579,6**	**2.578,3**	**2.574,5**
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	442,1	414,7	-	555,7	560,4	-
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	–24,7	–24,7	-	–34,4	–34,4	-
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden	-	-	14,9	-	-	43,0
xi) Erwerbsnebenkosten	234,5	-	-	249,4	-	-
NAV	**3.242,1**	**2.977,7**	**2.601,8**	**3.350,4**	**3.104,3**	**2.617,5**
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	95.693.251	95.693.251	95.693.251	97.154.743	97.154.743	97.154.743
NAV je Aktie in €	**33,88**	**31,12**	**27,19**	**34,48**	**31,95**	**26,94**

Null-Positionen wurden zur besseren Lesbarkeit entfernt

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 Finanziers häufig fest, dass die Berechnung der Kennzahl bei verschiedenen börsennotierten Immobilienunternehmen und in unterschiedlichen Rechtsordnungen uneinheitlich erfolgt. Ziel des EPRA LTV ist es, den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals eines Immobilienunternehmens zu bewerten. Um dieses Ziel zu erreichen, bietet der EPRA LTV Anpassungen an die IFRS-Berichterstattung.

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

EPRA LOAN-TO-VALUE

Mio. €			30.09.2025			31.12.2024
	CAI	**JV**	**Gesamt**	**CAI**	**JV**	**Gesamt**
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	1.254,5	0,0	1.254,5	1.443,1	8,3	1.451,4
Anleihen	1.275,9	-	1.275,9	1.275,9	-	1.275,9
Verbindlichkeiten (netto)	55,9	9,4	65,2	20,6	16,5	37,1
Abzüglich:						
Liquide Mittel und Festgeldveranlagungen	914,4	27,6	942,0	833,7	35,1	868,8
Nettoverschuldung	**1.671,9**	**–18,3**	**1.653,6**	**1.905,9**	**–10,3**	**1.895,6**
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	6,9	-	6,9	8,2	0,0	8,2
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	3.793,5	-	3.793,5	4.249,7	-	4.249,7
Zu Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	338,0	10,5	348,5	256,4	65,5	322,0
In Bau befindliches Immobilien Vermögen	590,7	-	590,7	457,0	-	457,0
Immaterielle Vermögenswerte	0,7	-	0,7	1,0	-	1,0
Finanzielle Vermögenswerte	0,0	-	0,0	8,3	-	8,3
Immobilienvermögen gesamt	**4.729,8**	**10,5**	**4.740,3**	**4.980,7**	**65,5**	**5.046,3**
EPRA Loan to Value in %	**35,3%**	**n.m.**	**34,9%**	**38,3%**	**n.m.**	**37,6%**

Null-Positionen wurden zur besseren Lesbarkeit entfernt

EPRA RENDITEN

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

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

EPRA RENDITEN [1)]

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Polen	Sonstige	Total
Bestandsimmobilien	**247.800**	**2.741.410**	**302.900**	**458.155**	**211.000**	**3.961.265**
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	**15.335**	**109.540**	**13.508**	**29.413**	**12.299**	**180.093**
EPRA Net Initial Yield	**6,2%**	**4,0%**	**4,5%**	**6,4%**	**5,8%**	**4,5%**
Mietincentives	**–143**	**–712**	**–1.279**	**66**	**–1.277**	**–3.346**
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	**6,1%**	**4,0%**	**4,0%**	**6,4%**	**5,2%**	**4,5%**

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

	Vacancy ERV	Full Reversion ERV	EPRA Vacancy Rate
Deutschland	6,6	141,6	4,7%
Österreich	1,2	14,7	8,2%
Polen	1,9	30,2	6,4%
Tschechien	0,5	16,3	2,9%
Sonstige	2,4	13,4	18,2%
Gesamt	**12,7**	**216,2**	**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 Bruttomieterlösen im Berichtszeitraum.

EPRA KOSTENQUOTEN

Mio. €	30.09.2025	30.09.2024
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	(23,3)	(29,9)
Abzüglich:		
Nutzungsrecht	(0,0)	(0,0)
EPRA Kosten inkl. direkter Leerstand (A)	**(23,3)**	**(29,9)**
Leerstandsaufwand	(4,2)	(6,5)
EPRA Kosten exkl. direkter Leerstand (B)	**(19,1)**	**(23,5)**
Bruttomieterlöse (C)	**170,1**	**170,9**
EPRA Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten)	**13,7%**	**17,5%**
EPRA Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten)	**11,2%**	**13,7%**

RISIKOBERICHT

WESENTLICHE RISIKEN

Jene Risiken, die einen signifikanten Einfluss auf die CA Immo haben bzw. haben könnten sowie Informationen über das Risikomanagementsystem und die Risikotragfähigkeit wurden im Geschäftsbericht 2024 auf den Seiten 66 bis 76 und im Finanzbericht zum 30.06.2025 dargestellt.

Im Verlauf des 3. Quartals 2025 sind keine weiteren Risiken erkennbar geworden, die zu einer wesentlichen Änderung des Risikoprofils führen würde. Die bisherigen Ausführungen gelten daher weiterhin.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1.-3.Quartal 2025	1.-3.Quartal 2024	3. Quartal 2025	3. Quartal 2024
Mieterlöse	178.287	179.075	54.131	57.668
Weiterverrechnete Betriebskosten	44.387	43.972	14.123	14.988
Betriebskostenaufwand	–48.933	–51.316	–15.443	–17.115
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	–18.711	–22.573	–3.624	–4.501
Nettomietergebnis	**155.030**	**149.158**	**49.188**	**51.040**
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	**–2.053**	**–1.764**	**–331**	**–818**
Erlöse aus Immobilienhandel	10.363	25.540	4.104	23.665
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	–834	–14.675	–69	–12.437
Ergebnis aus Immobilienhandel	**9.529**	**10.865**	**4.034**	**11.227**
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	**4.325**	**2.796**	**4.420**	**426**
Erlöse aus Dienstleistungen	823	1.499	313	421
Indirekte Aufwendungen	–29.565	–33.083	–8.743	–10.326
Sonstige betriebliche Erträge	279	1.573	134	1.526
EBITDA	**138.368**	**131.045**	**49.014**	**53.498**
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	–2.597	–2.541	–879	–854
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	–17	506	0	–7
Abschreibungen und Wertänderungen	**–2.614**	**–2.035**	**–878**	**–861**
Neubewertungsgewinn	40.963	19.470	–3.560	687
Neubewertungsverlust	–55.737	–138.654	2.830	–772
Ergebnis aus Neubewertung	**–14.774**	**–119.184**	**–730**	**–85**
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	–1.259	12.118	1.201	4.723
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	**119.722**	**21.944**	**48.607**	**57.274**
Finanzierungsaufwand	–45.436	–39.447	–14.411	–12.727
Kursdifferenzen	–759	–896	–305	–410
Ergebnis aus Derivaten	–2.984	–19.829	1.693	–26.598
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	11.087	5.930	3.637	1.938
Finanzergebnis	**–38.092**	**–54.242**	**–9.387**	**–37.797**
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**81.630**	**–32.298**	**39.220**	**19.478**
Tatsächliche Ertragsteuer	–34.067	–15.148	–13.372	–10.984
Latente Steuern	102.006	13.990	92.460	7.235
Ertragsteuern	**67.940**	**–1.158**	**79.089**	**–3.750**
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**149.570**	**–33.456**	**118.309**	**15.728**
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	**0**	**50**	**0**	**0**
Ergebnis der Periode	**149.570**	**–33.407**	**118.309**	**15.728**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	3	0	0	–1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	**149.567**	**–33.407**	**118.309**	**15.729**
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	**1,56**	**–0,34**	**1,23**	**0,16**
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**1,56**	**–0,34**	**1,23**	**0,16**
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1.-3.Quartal 2025	1.-3.Quartal 2024	3. Quartal 2025	3. Quartal 2024
Ergebnis der Periode	**149.570**	**–33.407**	**118.309**	**15.728**
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	–3.253	–5.274	–377	–6.566
Währungsdifferenzen	50	–18	17	–1
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	1.039	1.684	120	2.096
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	**–2.165**	**–3.608**	**–239**	**–4.470**
Neubewertung IAS 19	–85	–414	0	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	27	132	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	**–58**	**–282**	**0**	**0**
Sonstiges Ergebnis der Periode	**–2.223**	**–3.890**	**–239**	**–4.470**
Gesamtergebnis der Periode	**147.347**	**–37.296**	**118.070**	**11.258**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	3	0	0	–1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	**147.344**	**–37.297**	**118.070**	**11.258**

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2025	31.12.2024
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	3.793.454	4.249.739
Immobilienvermögen in Entwicklung	590.730	457.030
Selbst genutzte Immobilien	4.321	5.599
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.859	4.817
Immaterielle Vermögenswerte	675	1.042
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	19.308	62.649
Übrige Vermögenswerte	43.007	67.268
Aktive latente Steuern	2.321	4.835
Langfristiges Vermögen	**4.458.675**	**4.852.979**
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	77,4	80,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	338.752	248.411
Zum Handel bestimmte Immobilien	3.862	3.980
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	66.203	112.499
Ertragsteuerforderungen	6.461	13.409
Festgeld	100.064	150.365
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	786.518	646.954
Kurzfristiges Vermögen	**1.301.860**	**1.175.618**
Summe Vermögen	**5.760.534**	**6.028.597**
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	735.518	774.229
Kapitalrücklagen	924.705	920.161
Sonstige Rücklagen	9.048	11.271
Einbehaltene Ergebnisse	910.161	856.441
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	**2.579.432**	**2.562.101**
Nicht beherrschende Anteile	0	99
Eigenkapital	**2.579.432**	**2.562.200**
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	44,8	42,5
Rückstellungen	25.675	21.896
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.982.596	2.355.675
Sonstige Verbindlichkeiten	35.313	40.028
Passive latente Steuern	439.301	555.657
Langfristige Schulden	**2.482.885**	**2.973.258**
Ertragsteuerverbindlichkeiten	47.646	32.035
Rückstellungen	50.216	53.359
Verzinsliche Verbindlichkeiten	555.925	365.083
Sonstige Verbindlichkeiten	31.189	42.662
Schulden in Veräußerungsgruppen	13.242	0
Kurzfristige Schulden	**698.218**	**493.139**
Summe Eigenkapital und Schulden	**5.760.534**	**6.028.597**

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1.-3.Quartal 2025	1.-3.Quartal 2024
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	81.630	–32.298
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	50
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	18.475	107.777
Abschreibungen und Wertänderungen	2.624	2.035
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	–4.356	–2.837
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	34.349	33.517
Kursdifferenzen	759	896
Ergebnis aus Derivaten	2.984	19.829
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	1.259	–12.118
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	–890	–8.434
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	–93	–4.432
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	366	2.047
Cashflow aus dem Ergebnis	**137.107**	**106.031**
Veränderung zum Handel bestimmte Immobilien	33	13.735
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	38.755	–19.326
Veränderung Rückstellungen	–188	–325
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	–438	–3.283
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	**38.162**	**–9.199**
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	**175.269**	**96.832**
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	–121.221	–89.391
Erwerb von vollkonsolidierten Gesellschaften	–44	192
Zufluss der liquiden Mittel bei Erwerb von vollkonsolidierten Gesellschaften	2.885	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	–546	–398
Veräußerung übrige Beteiligungen	0	24.437
Sonstige Veranlagungen	–17.480	0
Rückzahlung Festgeldveranlagung	50.000	0
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	239.762	94.050
Veräußerung aufgegebener Geschäftsbereich	0	3.723
Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	70.245	14
Abfluss der liquiden Mittel bei Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	–5.391	–8.265
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	–400	–300
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	48.659	0
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	–375	–1.100
Rückzahlung von an sonstige gewährte Darlehen	230	240
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	–10.674	–13.877
Ausschüttung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	2.622	0
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	–4.959	–3.212
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	12.438	6.470
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**265.752**	**12.583**

Tsd. €	1.-3.Quartal 2025	1.-3.Quartal 2024
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus der Aufnahme von Darlehen	0	112.354
Tilgung von Anleihen	0	–175.000
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	–170	0
Erwerb von eigenen Anteilen	–34.946	0
Ausschüttung an Aktionäre	–95.847	–78.173
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen und Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	–449	–51
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	25.230	6.514
Tilgung von Finanzierungen	–151.224	–123.884
Erhaltene Zahlungen aus der Auflösung von Zinsderivaten	994	1.754
Übrige gezahlte Zinsen	–39.656	–39.370
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**–296.067**	**–295.856**
Nettoveränderung der liquiden Mittel	**144.954**	**–186.441**
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	647.041	663.565
Fremdwährungskursänderungen	416	–214
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	–5.854	9.032
Fonds der liquiden Mittel 30.9.	**786.557**	**485.941**
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	–39	–34
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 30.9. (Bilanz)	**786.518**	**485.907**

Die CA Immo hat sich entschieden, eine Geldflussrechnung vorzulegen, die eine Analyse aller Zahlungsströme insgesamt enthält – das heißt einschließlich sowohl fortgeführter als auch aufgegebener Geschäftsbereiche.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt in den ersten drei Quartalen 2025 –44.707 Tsd. € (1.-3. Quartal 2024: –47.014 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt in den ersten drei Quartalen 2025 –11.564 Tsd. € (1.-3. Quartal 2024: –22.311 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 30.9.2024	**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
Einziehung von eigenen Anteilen	–38.711	–72.962	111.674
Erwerb eigener Anteile	0	0	–33.571
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	–595	0
Stand am 30.9.2025	**735.518**	**1.039.880**	**–115.174**

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	–3.590	0	–3.590	0	–3.590
0	0	–18	–18	0	–18
0	0	–282	–282	0	–282
0	–3.590	–300	–3.890	0	–3.890
–33.407	0	0	–33.407	0	–33.407
–33.407	**–3.590**	**–300**	**–37.297**	**0**	**–37.296**
–78.173	0	0	–78.173	0	–78.173
889.313	**14.133**	**–2.071**	**2.608.988**	**99**	**2.609.087**
856.441	**13.407**	**–2.137**	**2.562.101**	**99**	**2.562.200**
0	–2.215	0	–2.215	0	–2.215
0	0	50	50	0	50
0	0	–58	–58	0	–58
0	–2.215	–8	–2.223	0	–2.223
149.567	0	0	149.567	3	149.570
149.567	**–2.215**	**–8**	**147.344**	**3**	**147.347**
–95.847	0	0	–95.847	0	–95.847
0	0	0	0	0	0
0	0	0	–33.571	0	–33.571
0	0	0	–595	–102	–698
910.161	**11.192**	**–2.144**	**2.579.432**	**0**	**2.579.432**

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