
JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2025

25

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025	2
Bilanz zum 31.12.2025	2
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025	4
Anhang für das Geschäftsjahr 2025	5
Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2025	26
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	28

BEILAGE 2

Lagebericht	29
Erklärung des Vorstandes gemäß § 124 Börsegesetz	59
Bestätigungsvermerk	60

Passiva

	31.12.2025	31.12.2024
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	735.517.568,35	774.229
Eigene Anteile	-53.421.799,31	-67.914
	682.095.769,04	706.315
II. Gebundene Kapitalrücklagen	1.037.670.067,76	998.959
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	53.421.799,31	67.914
IV. Bilanzgewinn	467.709.040,81	454.845
davon Gewinnvortrag: 358.998.474,78 €; 31.12.2024: 382.399 Tsd. €		
	2.240.896.676,92	2.228.033
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	223.980,21	232
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	746.412,00	630
2. Steuerrückstellungen	0,00	1.215
3. Sonstige Rückstellungen	12.427.803,18	12.348
	13.174.215,18	14.193
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.000.000.000,00	1.275.900
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 150.000.000,00 €; 31.12.2024: 275.900 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 850.000.000,00 €; 31.12.2024: 1.000.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.287.827,50	71.216
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.773.802,63 €; 31.12.2024: 14.507 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 55.514.024,87 €; 31.12.2024: 56.709 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	361.273,44	351
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 345.902,44 €; 31.12.2024: 290 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 15.371,00 €; 31.12.2024: 61 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	514.863,38	520
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 514.863,38 €; 31.12.2024: 520 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	21.409.163,23	17.061
davon aus Steuern: 629.317,25 €; 31.12.2024: 446 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 164.968,07 €; 31.12.2024: 161 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 17.898.571,68 €; 31.12.2024: 13.457 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 3.510.591,55 €; 31.12.2024: 3.604 Tsd. €		
	1.079.573.127,55	1.365.048
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 170.533.140,13 €; 31.12.2024: 304.674 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 909.039.987,42 €; 31.12.2024: 1.060.374 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.627.848,32	3.108
	3.336.495.848,18	3.610.614

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

	€	2025 €	Tsd. €	2024 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		25.032.417,10		26.885
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	4.854.014,55		23.023	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	198.954,47		1.059	
c) Übrige	664.690,90	5.717.659,92	2.325	26.407
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	-11.475.688,06		-12.124	
b) Soziale Aufwendungen	-2.631.469,89	-14.107.157,95	-2.605	-14.729
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 247.642,25 €; 2024: 231 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 304.577,93 €; 2024: 275 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.903.459,61 €; 2024: 1.879				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.560.821,63		-6.483
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-557.595,40		-502	
b) Übrige	-14.287.081,34	-14.844.676,74	-19.061	-19.563
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		-3.762.579,30		12.517
7. Erträge aus Beteiligungen		174.751.785,47		103.461
davon aus verbundenen Unternehmen: 174.679.361,67 €; 2024: 103.291 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.289.759,45		2.551
davon aus verbundenen Unternehmen: 1.289.759,45 €; 2024: 2.551 Tsd. €				
9. Erträge aus dem Rückkauf von Anleihen		0,00		2.072
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.472.754,85		4.420
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €; 2024: 38 Tsd. €				
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		41.147.189,23		14.430
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon		-5.529.086,36		-33.328
a) Abschreibungen: 5.526.548,44 €; 2024: 31.821 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 5.471.234,86 €; 2024: 33.328 Tsd. €				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-30.228.121,79		-22.110
davon betreffend verbundene Unternehmen: 454.189,06 €; 2024: 417 Tsd. €				
14. Zwischensumme aus Z 7 bis 13 (Finanzergebnis)		186.904.280,85		71.496
15. Ergebnis vor Steuern		183.141.701,55		84.013
16. Steuern vom Einkommen		3.695.607,94		1.643
davon Ertrag latente Steuern: 656.104,15 €; 2024: 112 Tsd. €				
17. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		186.837.309,49		85.656
18. Zuweisung zu gebundenen Gewinnrücklagen		-24.219.212,57		-4.083
19. Zuweisung zu freien Gewinnrücklagen		-53.907.530,89		-9.127
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		358.998.474,78		382.399
21. Bilanzgewinn		467.709.040,81		454.845

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) ist ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB und eine große Gesellschaft gemäß § 221 UGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Weiters wurde bei der Jahresabschlusserstellung der Grundsatz der Unternehmensfortführung, der Grundsatz der Vorsicht, der Grundsatz der Vollständigkeit und der Einzelbewertung von Vermögenswerten und Schulden beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Makroökonomisches Umfeld

Die weltwirtschaftliche Entwicklung war im Berichtsjahr von einer Normalisierung des Preis- und Zinsumfelds geprägt, wenngleich geopolitische Risiken und handelspolitische Unsicherheiten die Rahmenbedingungen weiterhin belasteten. Der andauernde Krieg in der Ukraine, Spannungen im Nahen Osten sowie protektionistische Tendenzen – insbesondere in Form von US Zöllen auf europäische Waren – wirkten dämpfend auf das Investitionsklima und die konjunkturelle Dynamik im Euroraum.

Für den Immobiliensektor blieben Rahmenbedingungen trotz der geldpolitischen Lockerung herausfordernd. Die Nachwirkungen der vorangegangenen Zinserhöhungen wirkten über das gesamte Berichtsjahr nach. Finanzierungskosten blieben im historischen Vergleich erhöht, die Transaktionsaktivität verhalten und die Risikobereitschaft der Investoren selektiv. Gleichwohl setzte sich die im Jahr 2024 einsetzende Stabilisierung der Immobilienbewertung fort, in einzelnen Marktsegmenten und Toplagen war im Jahresverlauf eine erste leichte Erholung erkennbar.

Am Kapitalmarkt verbesserten sich die Bedingungen für bonitätsstarke Emittenten spürbar. Investment-Grade-Anleihen konnten zunehmend zu wettbewerbsfähigen Konditionen platziert werden, während Emittenten mit schwächerem Rating weiterhin mit eingeschränktem Marktzugang und höheren Risikoaufschlägen konfrontiert waren. Die Spreizung der Refinanzierungsbedingungen nach Bonität blieb damit ein prägendes Merkmal des Jahres 2025.

Das Berichtsjahr markiert eine Übergangsphase, in der sich das Zinsniveau von seinem Hochpunkt deutlich entfernt hat und die Inflation weitgehend auf das EZB-Zielniveau zurückgekehrt ist. Ein Marktumfeld, das Immobilieninvestitionen in breiter Front wieder begünstigt, hat sich jedoch noch nicht vollständig herausgebildet. Erhöhte Finanzierungskosten im Vergleich zur Niedrigzinsphase, geopolitische Unsicherheiten sowie eine selektive Investorennachfrage prägten weiterhin die Bewertungsbedingungen im Immobiliensektor und wirkten sich auf die der Bewertung des Immobilienvermögens zugrunde liegenden Annahmen und Marktparameter aus.

Auswirkungen auf die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften

Der Wert von Immobilien wird neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere durch die Entwicklung der Mietmärkte sowie durch die am Markt geforderten Anfangsrenditen bestimmt. Der in den Vorjahren erfolgte Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus führte zu einer Ausweitung der Immobilienrenditen und in der Folge zu einem Rückgang der Marktwerte. Darüber hinaus beeinflusste das veränderte makroökonomische Umfeld weiterhin die Liquidität der Transaktionsmärkte sowie die Marktbewertung des Unternehmens.

Entwicklungsimmobilien sind grundsätzlich mit inhärenten Risiken wie Kostenüberschreitungen und zeitlichen Verzögerungen verbunden. Trotz eingeplanter Projektreserven kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein anhaltend hohes Kostenniveau insbesondere im Bau- und Ausbaubereich, Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg mit sich bringt.

Infolge der geldpolitischen Straffung der vergangenen Jahre verblieben die Leitzinsen trotz mehrerer Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank auf einem im langfristigen Vergleich erhöhten Niveau, nachdem die EZB die Leitzinsen ab Juli 2022 – erstmals seit elf Jahren – als Reaktion auf den starken Inflationsanstieg deutlich angehoben hatte. In Verbindung mit gestiegenen Risikoaufschlägen führte dies weiterhin zu erhöhten Finanzierungskosten für Immobilienunternehmen. Auch die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften waren hiervon betroffen, wenngleich sich die Bedingungen an den Kapitalmärkten im Berichtsjahr weiterhin stabilisierten. Der Markt für unbesicherte Kapitalmarktfinanzierungen zeigte in 2025 eine zunehmende Belebung.

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

Die Bankfinanzierungen, Anleihen und Schuldscheine in der CA Immo AG unterliegen sogenannten Financial Covenants, die teilweise bei Verletzung zur vorzeitigen Kündigung bzw. Teilfälligestellung durch den Gläubiger berechtigen und teilweise lediglich Beschänkungen hinsichtlich weiterer Fremkapitalaufnahmen auferlegen. Zusätzlich gibt es bei einer revolvingierenden Kreditfazilität der CA Immo AG zwei weitere Auflagen: die besicherte Bonitätsquote (Verhältnis der gesamten besicherten Verschuldung zum Wert der Immobilien) und das Verhältnis von unbelasteten Vermögenswerten zu unbesicherter Nettoverschuldung.

Auf Grund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu Verletzungen vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants) kommt. Covenant Verletzungen bei besicherten Objekten sind aufgrund weiterer Marktwertkorrekturen, ungeplanten Leerständen und Mietausfällen durchaus möglich. Das vierteljährliche, interne Covenant Testing auf Einzelobjektbasis ist die Grundlage eines proaktiven Handelns gegenüber den Finanzierungspartnern. Die Verletzung der Bond Covenants erscheint aus heutiger Sicht unwahrscheinlich. Zum Stichtag 31.12.2025 wurden keine Financial Covenants der CA Immo AG verletzt.

2. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, soweit abnutzbar, und außerplanmäßige Abschreibungen, soweit notwendig, angesetzt.

	von	Jahre bis
EDV-Software	3	4
Mieterausbauten	5	10
Gebäude	33	50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2	20

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, bei Zugängen in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung berücksichtigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten vermindert um Rückzahlungen und außerplanmäßigen Abschreibungen angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen.

Der beizulegende Wert der Beteiligungen/Ausleihungen wird mittels einer vereinfachten Unternehmensbewertung ermittelt. Ausgangspunkt der vereinfachten Unternehmensbewertung ist der beizulegende Zeitwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaft auf Basis des IFRS-Konzernabschlusses. Dieser basiert auf externen Bewertungen gemäß dem vom britischen Berufsverband "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den beizulegenden Zeitwert als den geschätzten Betrag für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Der Immobiliensachverständige wendet das Discounted Cash-Flow (DCF) Verfahren zur Ermittlung der Marktwerte 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 und bei Immobilien, deren Vermietung im Folgejahr für eine Neuentwicklung beendet wird, wird das Residualwertverfahren, hierbei basiert der beizulegende Zeitwert auf dem geschätzten beizulegenden Zeitwert nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofit, oder das Vergleichswertverfahren angewendet. Der Wert der Immobilien wird um das sonstige Vermögen der Tochtergesellschaft erhöht bzw. um die Schulden reduziert.

3. Umlaufvermögen

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Die Erfassung von Zinsforderungen erfolgt auf Basis der vereinbarten Zinssätze. Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt auf Basis von Ausschüttungsbeschlüssen.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens bzw. Auflösung von Einzelwertberichtigungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung bzw. Dotierung der Einzelwertberichtigung weggefallen sind.

4. Rechnungsabgrenzungen

In den aktiven Rechnungsabgrenzungen werden vorausgezahlte Aufwendungen abgegrenzt. Darüber hinaus erfolgt bei Anleihen eine Aktivierung des Disagios und eine finanzmathematische Verteilung über die Laufzeit.

Cloud-Software-Lösungen erfüllen aufgrund der fehlenden Kontrolle über die Software nicht die Kriterien eines eindeutig identifizierbaren Vermögensgegenstandes. Kosten für die Softwareentwicklung werden abgegrenzt und über die Vertragslaufzeit im Aufwand erfasst.

In den passiven Rechnungsabgrenzungen werden Vorauszahlungen und Investitionszuschüsse von Mietern dargestellt, die über die Mindestmietdauer aufgelöst werden.

5. Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 23 % (31.12.2024: 23 %) gebildet. Dabei werden auch latente Steuern mit einem Steuersatz von 3 % für passive Unterschiede in Mitgliedern (31.12.2025: 0 Tsd. €, 31.12.2024: 0 Tsd. €) der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, die selbst in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 20 % Gruppens-teuersatz (statt 23 % Körperschaftsteuer) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe eines passiven Überhangs an latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Ein aktiver Überhang von Verlustvorträgen wird nicht angesetzt.

6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Anlagen aufgelöst.

7. Rückstellungen

Der Anteil der Rückstellungen für Abfertigungen für Angestellte betragen 102,3 % (31.12.2024: 103,7 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,47 % (31.12.2024: 2,82 %) und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 3,2 % (31.12.2024: 3,9 %) für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurde als Rechnungsgrundlage die AVÖ 2018-P herangezogen. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters für Angestellte, maximal 25 Jahre, bzw. bis zum Vertragsende für Vorstände. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

9. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert bzw. durch ausgeschiedene Gruppenmitglieder verringert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2025 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 9 inländische Gruppenmitglieder (2024: 9).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 20 %, bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 23 %, belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestell-

ten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2025 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 10.429 Tsd. € (31.12.2024: 8.610 Tsd. €) geschätzt.

Durch die Verrechnung von Steuerumlagen erfolgt eine Kürzung des Steueraufwandes in der Gewinn- und Verlustrechnung.

10. Angabe zur Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen werden zum Anschaffungskurs bzw. zum niedrigeren Geldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden zum Anschaffungskurs bzw. zum höheren Briefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

11. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel in Anlage 1 zu entnehmen.

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten betreffen Investitionen in der Erdberger Lände. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 4 Objekte (31.12.2024: 5 Objekte). Im Jahr 2025 wurde eine Liegenschaft verkauft.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen sowie keine Zuschreibungen – wie im Vorjahr - auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.527 Tsd. € (2024: 31.821 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 18.896 Tsd. € (2024: 14.430 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 3.079.420 Tsd. € (31.12.2024: 3.111.698 Tsd. €). Die Zugänge resultieren aus Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultieren aus Kapitalherabsetzungen, dem Verkauf von 2 Gesellschaften und der Liquidation von 1 Gesellschaft.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Vaci 76 Kft., Budapest	21.526	23.526
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft., Budapest	11.650	12.650
Kilb Kft., Budapest	0	2.400
	33.176	38.576

Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Es besteht keine wechselmäßige Verbriefung von Forderungen.

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 358 Tsd. € (31.12.2024: 698 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Leistungen	133	1.224
Forderungen aus Steuerumlagen	3.031	2.788
Sonstige Forderungen	98	177
	3.262	4.189

Die sonstigen Forderungen in Höhe von 1.781 Tsd. € (31.12.2024: 2.857 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Ertragssteuern in Höhe von 854 Tsd. € (31.12.2024: 854 Tsd. €) und Forderungen gegenüber Banken in Höhe von 875 Tsd. € (31.12.2024: 1.998 Tsd. €), die mit einem Betrag in Höhe von 800 Tsd. € (31.12.2024: 800 Tsd. €) zu Gunsten der die Tochtergesellschaft finanzierenden Bank verpfändet sind.

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Festgelder in Höhe von insgesamt 86.004 Tsd. € (31.12.2024: 275.456 Tsd. €) enthalten.

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Disagio Anleihen	1.790	3.388
Zuschüsse an Mieter	845	793
Sonstige	525	660
	3.160	4.840

d) Aktive latente Steuern

Die latente Steuer beinhaltet die Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern und wird auf Unterschiede zwischen den steuerlichen und den unternehmensrechtlichen Wertansätzen zum Bilanzstichtag für folgende Positionen gebildet (+ aktive latente Steuer / - passive latente Steuer):

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Grundstücke und Bauten	943	-3.512
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-19	-10
Nebenkosten Anleihen	2.584	4.022
Nebenkosten sonstige Finanzierungen	805	567
Rückstellungen für Abfertigungen	35	35
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	2.423	2.816
Bemessungsgrundlage 23 % Steuersatz	6.771	3.918
Daraus resultierende aktive latente Steuer	1.557	901
Stand am 31.12.	1.557	901

Die latenten Steuern entwickeln sich wie folgt:

Tsd. €	2025	2024
Stand am 1.1. aktive latente Steuer	901	789
Erfolgswirksame Veränderung latente Steuer	656	112
Stand am 31.12. aktive latente Steuer	1.557	901

e) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 735.517.568,35 € (31.12.2024: 774.229.017,02 €). Es ist zerlegt in 101.171.601 Stück (31.12.2024: 106.496.422) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 7.348.253 Stück (31.12.2024: 9.341.683) eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 53.421.799,31 € (31.12.2024: 67.914.035,41 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern.

Das im November 2024 gestartete Aktienrückkaufprogramm wurde mit 27.2.2025 vorzeitig beendet. Bei diesem Programm wurden 1.869.605 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von 1,76% des Grundkapitals am 27.2.2025 entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,50 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 21,50 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 23,13 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 43.252.102,76 €, davon 30.041.571,48 € im Jahr 2025 (exklusive Nebenkosten).

Am 27.8.2025 hat der Vorstand der CA Immo AG auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung beschlossen, 5.324.821 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immo AG mit Wirkung zum 27.8.2025 einzuziehen. Nach Erteilung der Zustimmung des Aufsichtsrats erfolgte damit die Einziehung der eigenen Aktien mit Wirkung zum 27.8.2025. Durch die Einziehung von 5.324.821 Stück eigenen Aktien wurde das Grundkapital der CA Immo AG mit Wirkung zum 27.8.2025 insgesamt um 38.711.448,67 € herabgesetzt und betrug danach

735.517.568,35 €, zerlegt in 101.171.605 Stück nennwertlose Stückaktien (davon 4 Namensaktien und 101.171.601 Inhaberaktien). Nach der Einziehung wurden zum 27.8.2025 5.324.821 Stück eigene Aktien gehalten, dies entsprach rund 5,26% des aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft nach der Einziehung.

Der Vorstand der CA Immo AG hatte am 27.8.2025 darüber hinaus beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 5.5.2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Programm lief von 15.9.2025 bis 22.12.2025. Insgesamt wurden 2.023.432 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von 2,00% des Grundkapitals entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 25,12 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 22,24 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistungen je erworbener Aktie lag bei 23,76 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 48.085.171,98 € (exklusive Nebenkosten).

Der zum 31.12.2025 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 467.709 Tsd. € (31.12.2024: 454.845 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer in Höhe von 1.557 Tsd. € (31.12.2024: 901 Tsd. €) einer Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2025 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 €, das bis längstens 27.9.2028 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, das zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 4.5.2023 ausgegeben werden kann (bedingtes Kapital 2023).

Die ausgewiesenen Gewinnrücklagen sind gebunden und der Buchwert entspricht dem Nennwert der offen vom Grundkapital abgesetzten eigenen Aktien.

Tsd. €	31.12.2024	Einziehung Aktien	Erwerb eigene Aktien	31.12.2025
Anschaffungskosten im Grundkapital	67.914	-38.711	24.219	53.422
Anschaffungskosten in Gewinnrücklagen	124.390	-72.462	53.908	105.836
Anschaffungskosten eigene Aktien gesamt	192.304	-111.173	78.127	159.258
Anpassung Rücklage für eigene Aktien	-124.390	72.462	-53.908	-105.836
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	67.914	-38.711	24.219	53.422

Das Erfordernis, eine gesetzliche Rücklage bis zur Höhe von 10 % des Grundkapitals zu dotieren, ist erfüllt.

Tsd. €	31.12.2024	Einziehung Aktien	Erwerb eigene Aktien	Dividende	Jahresergebnis	Zuweisung zu Rücklagen	31.12.2025
Gezeichnetes Grundkapital	774.229	-38.711	0	0	0	0	735.518
Eigene Anteile	-67.914	38.711	-24.219	0	0	0	-53.422
Grundkapital	706.315	0	-24.219	0	0	0	682.096
Gebundene Kapitalrücklagen	998.959	38.711	0	0	0	0	1.037.670
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	67.914	-38.711	24.219	0	0	0	53.422
Bilanzgewinn	454.845	0	0	-95.847	186.837	-78.127	467.709
Summe Eigenkapital	2.228.033	0	0	-95.847	186.837	-78.127	2.240.897

f) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse wurden in Vorjahren gewährt und betreffen mit einem Buchwert von 224 Tsd. € (31.12.2024: 232 Tsd. €) die Errichtung von Gebäuden.

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 746 Tsd. € (31.12.2024: 630 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen betrafen zum 31.12.2024 Körperschaftssteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Prämien	9.457	8.788
Personal (Urlaube und Überstunden)	1.094	1.179
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	648	440
Bauleistungen und Verpflichtungen aus Verkäufen	374	388
Investitionszuschüsse an Mieter	50	522
Sonstige	805	1.031
	12.428	12.348

Vorstandsvergütung und Long Term Incentive (LTI) Programme:**Short/Long Term Incentive-Programm des Vorstandes (STI/Phantom-Share-Plan/LTI)**

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Gesamtvorstand setzt sich aus einem Short Term Incentive (STI), gebunden an finanzielle und nicht-finanzielle Leistungskriterien mit einem einjährigen Leistungszeitraum und einem Long Term Incentive (LTI), in Form von Performance Share Units mit einer fünfjährigen Vesting Periode und einer Auszahlung, die an den Total Shareholder Return (Gesamtaktionärsrendite, "TSR") am Ende der Vesting Periode gekoppelt ist, zusammen. Der Long Term Incentive ist Teil des CA Immo AG Long Term Incentive Vergütungsprogramms, das für Vorstandsmitglieder und ausgewählte Schlüsselkräfte der Gesellschaft gilt.

Der Short term Incentive orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt sowohl finanzielle als auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Er ist mit 125% (bis 30.6.2023 mit 200%) des jährlichen Grundgehalts begrenzt. Die Höhe des tatsächlich gezahlten Short term Incentives hängt vom Zielerreichungsgrad ab (0-100%). Dieser wird am Ende jedes Geschäftsjahres vom Vergütungsausschuss festgelegt. Seit 1.7.2023 wird der Short Term Incentive entsprechend der Zielerreichung als sofortiger Jahresbonus zur Gänze im Folgejahr ausbezahlt.

Bis 30.6.2023 war das variable Vergütungssystem des Vorstands derart gestaltet, dass eine Hälfte der variablen Vergütung als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegter Ziele gekoppelt war. Die andere Hälfte orientierte sich an der Outperformance folgender Kennzahlen: Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) und NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtete sich ebenfalls nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Vergütungsausschuss festgelegt wurde.

Bis einschließlich 2022 bestand die Auszahlung der erfolgsbezogenen Vergütung zu 50% aus Sofortzahlungen (STI). Die restlichen 50% flossen in ein Long-Term Incentive (LTI)-Modell und wurden nach Ablauf einer gewissen Halteperiode in Cash ausbezahlt. Dieser LTI-Anteil wurde auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Für die bis einschließlich 2021 gestarteten LTI-Tranchen erfolgte die Auszahlung der Phantom Shares in drei gleichen Teilen in cash –nach weiteren 12, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive). Die letzte Tranche dieses LTI-Programms (Phantom Share Plan) lief bis 2024 (Auszahlung in 2025).

Für die LTI-Tranche 2023-2026 (Performance Shares) erfolgt die Auszahlung nach Ablauf einer vierjährigen Halteperiode als Einmalzahlung, wobei hierbei eine Obergrenze von 250% des Zielbetrags des LTI gilt. Die auf Basis dieser Systematik gewährte Tranche endet im Jahr 2026 (Auszahlung in 2027). Die Umwandlung der Phantom Shares erfolgt zum Durchschnittskurs bzw. beim Performance Share Plan zum volumengewichteten Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres.

Long Term Incentive Program (LTI) für Führungs- und Schlüsselkräfte

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für ausgewählte Schlüsselkräfte zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen.

Das Long Term Incentive (LTI) Programm ist revolvierend und sieht kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo AG. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ermittelt sich anhand von Performancekriterien, die an die mittelfristige Ertragskraft und an die Aktienrendite anknüpfen. Der Zielbetrag des LTI wird durch den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der CA Immo AG (= Schlusskurs an der Wiener Börse) über den 3-Monats Zeitraum vor dem 31.12. des jeweiligen Bonusjahres dividiert. Auf diese Weise wird die vorläufige Anzahl der virtuellen Aktien berechnet. In Abhängigkeit von der Messung der Performancekriterien am Ende der Performanceperiode von vier Jahren wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien bestimmt. Der LTI wird in der Regel zum Stichtag 31.12. des letzten Jahres der vierjährigen Performanceperiode ermittelt. Als gleichgewichtete Performancekriterien des LTI dienen Funds From Operations („FFO“) I und Relative Total Shareholder Return („TSR“) gegen den EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index. Jede Tranche startet mit einem auf die jeweilige Funktion der Schlüsselkraft abgestimmten Zielwert, den man bei 100%iger Zielerreichung am Ende der Laufzeit der jeweiligen Tranche erhalten würde. Die Höhe der Zuteilung eines Performancekriteriums wird durch den Vergleich von vereinbarten Zielen mit tatsächlich erreichten Werten ermittelt und als Prozentsatz ausgedrückt. Die Zuteilung zwischen den Performanceschwellen erfolgt linear. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ist mit 200% der vorläufigen Anzahl der virtuellen Aktien begrenzt. Für die Auszahlung wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der drei letzten Monate des Performancezeitraums multipliziert. Die Auszahlung des resultierenden Betrags erfolgt in bar, wobei hierbei eine Obergrenze von 250% des Zielbetrags des LTI gilt.

Bei derartigen anteilsbasierten Vergütungen, die in bar abgegolten werden, wird die entstandene Schuld in Höhe des beizulegenden Zeitwerts unter Berücksichtigung des Erdienungszeitraums als Rückstellung erfasst. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Performance Share Unit-Programm (PSU)

Im Jahr 2023 wurde das LTI Programm für den Gesamtvorstand sowie zusätzlich für ausgewählte Schlüsselkräfte, im Rahmen eines PSU-Programmes, gänzlich neu gestaltet bzw. erweitert.

Ziel des neuen PSU-Programmes ist es, die Interessen des Gesamtvorstands und ausgewählter Schlüsselkräfte mit jenen der Aktionäre der Gesellschaft in Einklang zu bringen und einen Anreiz für eine langfristig positive Gesamtkundenrendite (TSR) zu schaffen. Den Teilnehmern des PSU-Programmes werden Performance Share Units (PSU) zugeteilt, die einen Anteil am potenziellen Gewinnbeteiligungsvolumen des Programms (€ 50 Mio.) darstellen. Die Laufzeit (Vesting Periode) beträgt fünf Jahre, wobei ein Vesting je eines Drittels der PSU am dritten, vierten und fünften Jahrestag seit Inkrafttreten stattfindet. Darüber hinaus kann in speziellen Fällen ein beschleunigtes Vesting stattfinden (z.B. Dividendenausschüttungen in bestimmter Höhe, Loss of Control Events). Der Startreferenzkurs pro PSU ist der 6-monatige volumengewichtete Durchschnittskurs an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352) vor Beginn des Programms, wobei der von Bloomberg definierte VWAP als Handelsbenchmark dient, der durch Division des Gesamthandelsvolumens (Summe von Preis/Preis mal Handelsvolumen) durch das Gesamtvolumen (Summe der Handelsvolumina), einschließlich jeder qualifizierten Transaktion ("6m-VWAP") am Datum des Inkrafttretens, berechnet wird. Der Ausstiegsreferenzkurs pro PSU ist der 6m-VWAP vor dem Ende des 5-Jahres-Programms. Die Mindestrendite des Total Shareholder Return (TSR), die für die Auszahlung von Gewinnanteilen im Rahmen des PSU-Programmes erforderlich ist, beträgt 9% p.a., wobei alle während der Laufzeit des Programms an die Aktionäre ausgeschütteten Dividenden berücksichtigt

werden. Die Gewinnanteile pro PSU, die dem Inhaber der PSU zuzurechnen sind, belaufen sich auf 10% des Aktionärs-
gewinns, der über der Mindestrendite liegt. Dies wird von einem von der Gesellschaft bestellten Wirtschaftsprüfer fest-
gelegt.

Die Vergütung aus diesem PSU-Programm wird in bar abgegolten und basiert auf einer erwarteten langfristigen Ak-
tienrendite, die um zufallsbedingte Schwankungen angepasst wird bzw. sich aus der historischen Volatilität des Akti-
enkurses ableitet. Der beizulegende Zeitwert wird zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Die
entstandene Schuld wird in Höhe des beizulegenden Zeitwerts unter Berücksichtigung des Erdienungszeitraums zum
Stichtag als Rückstellung erfasst. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

h) Verbindlichkeiten

31.12.2025 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	150.000	850.000	0	1.000.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.774	28.780	26.734	57.288
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	346	15	0	361
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	515	0	0	515
Sonstige Verbindlichkeiten	17.899	3.131	379	21.409
Summe	170.534	881.926	27.113	1.079.573

31.12.2024 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	275.900	650.000	350.000	1.275.900
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.507	28.780	27.929	71.216
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	290	61	0	351
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	520	0	0	520
Sonstige Verbindlichkeiten	13.457	3.246	358	17.061
Summe	304.674	682.087	378.287	1.365.048

Im Posten Anleihen werden die Fristigkeiten mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. In 2025 wurde die Anleihe
2020-2025 mit der Nominale in Höhe von 275.900 Tsd. € (2024: 74.100 Tsd. €) getilgt. Der Posten umfasst zum
31.12.2025 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2018-2026	150.000	1,88%	26.09.2018	26.03.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	0,88%	05.02.2020	05.02.2027
Anleihe 2024-2030	350.000	4,25%	30.10.2024	30.04.2030
	1.000.000			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst in Höhe von 32.709 Tsd. € (31.12.2024:
33.904 Tsd. €) Investitionskredite, die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bank-

guthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften besichert sind, sowie ein gezeichnetes Schuldscheindarlehen in Höhe von 24.000 Tsd. € (31.12.2024: 36.500 Tsd. €) zuzüglich Zinsabgrenzungen.

Die CA Immo AG sicherte sich in 2025 eine zum Bilanzstichtag nicht ausgenützte, dreijährige Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) über 150 Mio. € mit einer Erhöhungsoption um weitere 50 Mio.€ und zwei einjährigen Verlängerungsoptionen.

In dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Beratung, Instandhaltung, Haftrücklässe sowie allgemeine Verwaltungsaufwendungen enthalten.

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 500 Tsd. € (31.12.2024: 520 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 15 Tsd. € (31.12.2024: 0 Tsd. €).

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus einem Schuldscheindarlehen gegenüber Versicherungen in Höhe von 3.000 Tsd. € (31.12.2024: 3.000 Tsd. €) und abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 16.129 Tsd. € (31.12.2024: 9.180 Tsd. €).

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Investitionszuschüsse von Mietern	2.423	2.815
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	205	293
	2.628	3.108

j) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2025 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2025 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2024 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	478.817	€	478.817	600.214
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	0	€	0	15.830
	478.817		478.817	616.044

Die Gesellschaftsanteile der CA Immo Warsaw Towers Sp. Z o.o., Warschau, sind zugunsten der die Tochtergesellschaft finanzierenden Bank verpfändet.

Für Ansprüche Dritter gegen verkaufte Projektgesellschaften haftet CA Immo AG aufgrund von Nachhaftungen in Höhe von 40% eines allfälligen gerichtlich (per rechtskräftigem Urteil) festgestellten Anspruchs.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche, für die – soweit erforderlich – bilanziell Vorsorge getroffen wurde.

Die Haftung aufgrund von Patronatserklärungen der CA Immo AG für Konzerngesellschaften, die Immobilien in Vorjahren verkauft haben, endet in der Regel mit der Liquidation der Konzerngesellschaften. Im Rahmen von Kaufverträgen kann in manchen Fällen eine Schuldübernahme durch die CA Immo AG vereinbart worden sein, welche dann direkt aus dem jeweiligen Kaufvertrag haftet.

Im Jahr 2020 hat die CA Immo AG zunächst eine (Teil-)Klage auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € und später eine zweite Klage auf Schadenersatz in Höhe von ca. 1,9 Mrd. € gegen die Republik Österreich und das Bundesland Kärnten eingebracht. Grundlage dieser Klagen ist die mittlerweile rechtskräftige Verurteilung des ehemaligen österreichischen Finanzministers Grasser und seiner Komplizen wegen Straftaten im Zusammenhang mit der Privatisierung der damals bundeseigenen Wohnbaugesellschaften (wie der BUWOG) im Jahr 2004 zum Nachteil der CA Immo AG. Im November 2023 wies das Zivilgericht in erster Instanz die Teilklage der CA Immo AG wegen Verjährung ab. Die dagegen folgende Berufung der CA Immo AG war erfolgreich und das Berufungsgericht stellte im Mai 2024 die Nichtverjährung der Ansprüche mit Zwischenurteil fest. Im August 2025 hat der OGH schließlich die Revisionen der Beklagten gegen das Zwischenurteil im Teilklageverfahren zurückgewiesen und damit das Zwischenurteil rechtskräftig bestätigt. Der Fall liegt nun wieder beim erstinstanzlichen Gericht, das nun das Verfahren betreffend die Schadenersatzansprüche dem Grund und der Höhe nach mit ungewissem Ausgang fortsetzen wird. Das Verfahren zur zweiten Klage ist bis zu einem rechtskräftigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen.

Mit Stichtag 31.12.2025 ist CA Immo AG Beklagte in insgesamt vier Anfechtungsklagen. Sämtliche Anfechtungsklagen beziehen sich auf Hauptversammlungen vergangener Geschäftsjahre (die ordentlichen Hauptversammlungen der Jahre 2021, 2022 und 2024 sowie die außerordentliche Hauptversammlung im Jahr 2021). Die Anfechtungsklagen richten sich im Wesentlichen gegen Beschlüsse im Zusammenhang mit der Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, Wahlen in den Aufsichtsrat sowie der Auszahlung von Zusatzdividenden. Die Verfahren befinden sich allesamt (wieder) in erster Instanz, wobei bislang zu einem überwiegenden Teil lediglich prozedurale Aspekte (über die Rechtsfrage der Parteifähigkeit des Klägers) gegenständlich waren.

k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 803 Tsd. € (31.12.2024: 782 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 1.003 Tsd. € (31.12.2024: 1.695 Tsd. €). Der Mietvertrag für das Büro am Rennweg/Mechelgasse 1 ist bis 31.12.2026 abgeschlossen.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-	Beizulegender	davon in der Bilanz
Beginn	Ende	31.12.2025	per 31.12.2025	zinssatz	Zeitwert 31.12.2025	angesetzt 31.12.2025
06/2017	06/2027	9.708	0,79%	3M-EURIBOR	184	0
06/2017	06/2027	23.001	0,76%	3M-EURIBOR	439	0
		32.709			623	0

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-	Beizulegender	davon in der Bilanz
Beginn	Ende	31.12.2024	per 31.12.2024	zinssatz	Zeitwert 31.12.2024	angesetzt 31.12.2024
06/2017	06/2027	9.948	0,79%	3M-EURIBOR	311	0
06/2017	06/2027	23.956	0,76%	3M-EURIBOR	750	0
		33.904			1.061	0

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immo AG bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurde dieser Wert von dem Kreditinstitut, mit dem dieses Geschäft abgeschlossen wurde. Der angeführte Wert ist ein Barwert. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

12. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2025	2024
Mieterträge Immobilien	13.817	14.910
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.879	3.911
Managementenerlöse	7.217	7.801
Sonstige Umsatzerlöse	119	263
	25.032	26.885

Nach Regionen

Tsd. €	2025	2024
Österreich	19.097	19.881
Deutschland	1.549	2.581
CEE	4.386	4.423
	25.032	26.885

Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen betreffen in 2025 – wie auch in 2024 - den Verkauf jeweils einer Liegenschaft.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betrafen in 2024 im Wesentlichen 453 Tsd. € Kosten für nachlaufende Verpflichtungen aus Kaufverträgen sowie 420 Tsd. € Finanzierungskosten.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 665 Tsd. € (2024: 2.325 Tsd. €) beinhalten im Wesentlichen Kostenverrechnungen (2024: sowie eine erhaltene Vertragsstrafe von 1.500 Tsd. €).

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 14.107 Tsd. € (2024: 14.729 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 66 Dienstnehmer gerechnet auf Vollzeitbasis (2024: 66) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2025	2024
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	142	150
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	106	81
	248	231

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2025	2024
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände	115	114
Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	1	-12
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	119	109
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	70	64
	305	275

Abschreibungen

Tsd. €	2025	2024
Abschreibung immaterielles Vermögen	17	94
Abschreibung Gebäude	5.430	6.249
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	108	135
Geringwertige Wirtschaftsgüter	6	5
	5.561	6.483

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, umfassen folgende Aufwendungen:

Tsd. €	2025	2024
Grundbesitzabgaben	355	136
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	203	366
	558	502

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2025	2024
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	3.606	3.776
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	843	780
Instandhaltungsaufwendungen	596	801
Vermittlungshonorare und technische Beratung	90	366
Sonstige	134	183
Zwischensumme	5.269	5.906
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	2.615	3.538
Verwaltungs- und Managementkosten	1.575	2.683
Büromiete inklusive Betriebskosten	829	791
Lizenzen	746	395
Weiterbelastungen	586	665
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	342	340
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	283	559
Versicherungen allgemein	243	242
Kosten der Begebung einer Anleihe	0	2.511
Sonstige	1.799	1.431
Zwischensumme	9.018	13.155
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	14.287	19.061

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 173.233 Tsd. € (2024: 100.233 Tsd. €) sowie aus Deutschland und CEE in Höhe von 1.518 Tsd. € (2024: 3.227 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Erträge aus dem Rückkauf von Anleihen

Dieser Posten beinhaltet in 2024 den Ertrag aus dem teilweisen Rückkauf der Nominale der Anleihe 2020-2025 in Höhe von 74.100 Tsd. €.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Tsd. €	2025	2024
Zinserträge aus Festgeldveranlagungen	4.961	1.242
Zinserträge aus Derivatgeschäften	505	1.570
Ertrag aus der Auflösung von Derivatgeschäften	0	1.533
Sonstige	7	75
	5.473	4.420

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Tsd. €	2025	2024
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	18.896	14.430
Verkauf von Finanzanlagen	22.251	0
	41.147	14.430

Die Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen resultieren aus dem Verkauf von 2 Gesellschaften (31.12.2024: Liquidation 1 Gesellschaft).

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Tsd. €	2025	2024
Abschreibung von Finanzanlagen	5.527	31.821
Verlust aus dem Abgang	2	1.507
	5.529	33.328
dem gegenüber stehen Ausschüttungen in Höhe von	1.494	1.821

Die Verluste aus dem Abgang resultieren aus der Liquidation von Gesellschaften.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2025	2024
Zinsen für Anleihen	25.911	15.365
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	1.258	3.364
Zinsen für sonstige Kredite	2.599	2.964
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	454	417
Sonstige	6	0
	30.228	22.110

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2025	2024
Steuerumlage Gruppenmitglieder	3.036	2.768
Körperschaftsteuer	4	-1.237
Latente Steuern	656	112
Steuerertrag	3.696	1.643

SONSTIGE ANGABEN**13. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ist oberstes Mutterunternehmen des CA Immo Konzerns. Der Konzernabschluss wird nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 245a UGB aufgestellt und beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

Für den Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., Luxemburg, besteht in Luxemburg keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses sowie keine Verpflichtung zur Veröffentlichung eines allenfalls freiwillig aufgestellten Konzernabschlusses.

14. Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**Vorstand**

Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)

Die Gesamtbezüge der im jeweiligen Berichtsjahr amtierenden Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Jahr 2025 2.476 Tsd. € (2024: 3.242 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 186 Tsd. € (2024: 230 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.148 Tsd. € (2024: 1.156 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.035 Tsd. € (2024: 1.035 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz u. Beraterleistungen, Diäten, Reisespesen und Urlaubersatzansprüche) in Höhe von 34 Tsd. € (2024: 42 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 80 Tsd. € (2024: 80 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile für Bonuszahlungen (STI und LTI) beliefen sich auf 1.327 Tsd. € (2024: 2.085 Tsd. €). Im Berichtsjahr wurden Sonderzahlungen in Höhe von 45 Tsd. € (2024: 0 Tsd. €) gewährt; es fielen keine Abfindungszahlungen an (2024: 0 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 662 Tsd. € (31.12.2024: 546 Tsd. €).

Gegenüber früheren (d.h. nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestehen zum 31.12.2025 keine weiteren Rückstellungen aus variablen Vergütungsbestandteilen aus laufenden LTI-Tranchen (31.12.2024: 112 Tsd. €). Im laufenden Geschäftsjahr wurden variable Vergütungen an frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von 107 Tsd. € ausbezahlt (31.12.2024: 332 Tsd. €).

An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand bestehen auf Basis der Annahme einer 100%igen Zielerreichung der für das Geschäftsjahr 2025 vereinbarten Vorstandsziele für den Short Term Incentive (STI) per 31.12.2025 Rückstellungen in Höhe von 1.379 Tsd. € (31.12.2024: 1.379 Tsd. €). Zusätzlich bestehen zum Bilanzstichtag für LTI Programme Rückstellungen in Höhe von 3.111 Tsd. € (31.12.2024: 2.908 Tsd. €).

Aufsichtsrat**Von der Hauptversammlung gewählt:**

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Jeffrey G. Dishner, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden (bisher 2. Stellvertreter)

Durch Namensaktie entsendet:

Nicholas Chadwick (seit 1.4.2025)

Barry Sternlicht (seit 18.11.2025)

Sarah Broughton (bis 31.3.2025)

David Smith (bis 17.11.2025, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden)

Vom Betriebsrat entsendet:

Mag. (FH) Sebastian Obermair

Mag. Nicole Kubista (seit 4.3.2026)

Georg Edinger, MBA, BA, REAM (IREBS) (bis 4.3.2026)

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat der CA Immo AG aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2025 (für 2024) gelangte eine Gesamtvergütung von 137 Tsd. € (2024: 75 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 17 Tsd. € (2024: 15 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2025 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 82 Tsd. € erfasst (2024: 81 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 15 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2024: 25 Tsd. €) und 55 Tsd. € (2024: 39 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 12 Tsd. € an (2024: 17 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30.000 € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.500 € je Sitzung, wobei der Vorsitzende das Zweifache und seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Fixvergütung erhalten) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Capital Group zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 134 Tsd. € im Abschluss erfasst.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immobilien Anlagen AG zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Barry Sternlicht, Jeffrey G. Dishner sowie Nicholas Chadwick nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group wahr.

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 2025 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) ihre Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen AG nicht weiter. Zum 31.12.2025 hielt die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. insgesamt 66.531.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien der CA Immobilien Anlagen AG. Aufgrund der am 27.8.2025 erfolgten Einziehung von 5.324.821 eigenen Aktien erhöhte sich der rechnerische Anteil der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. am Grundkapital von rund 62,47% auf rund 65,76%. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Fokus auf globale Immobilieninvestitionen.

15. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 66 (2024: 66) Angestellte (in Vollzeitäquivalenten).

16. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immo AG enthalten ist.

17. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner 2026 erfolgte das Closing für den Verkauf von Anteilen an einer ungarischen Tochtergesellschaft (Immobilien-gesellschaft).

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

Der Vorstand der CA Immo AG entschied am 8.1.2026, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 5.5.2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung“). Das Volumen beläuft sich auf bis zu 2.768.907 Stück Aktien (dies entspricht 2,74% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage liegen. Der maximale Gegenwert darf nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie. Das Rückkaufprogramm begann am 15.1.2026 und endet spätestens am 4.11.2027. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value.

Im laufenden Programm wurden bis zum 6.3.2026 917.473 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 0,91% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 26,72 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,06€. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 25,37 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 23.279.875,69 €.

18. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 467.709.040,81 € eine Dividende von 0,90 € je Aktie, somit insgesamt 84.441.016,80 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 383.268.024,01 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 26.3.2026



Keegan Viscius
(CEO)

Der Vorstand



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2025 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
EDV-Software	3.373.119,02	0,00	0,00	0,00	3.373.119,02
	3.373.119,02	0,00	0,00	0,00	3.373.119,02
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten					
a) Grundwert	28.208.981,74	0,00	8.723.393,53	0,00	19.485.588,21
b) Gebäudewert	206.735.500,24	427.410,69	36.557.749,08	0,00	170.605.161,85
	234.944.481,98	427.410,69	45.281.142,61	0,00	190.090.750,06
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.459.338,32	71.439,65	333.925,25	0,00	2.196.852,72
	237.403.820,30	498.850,34	45.615.067,86	0,00	192.287.602,78
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.338.947.663,44	19.197.000,00	96.923.510,66	0,00	3.261.221.152,78
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	38.576.430,98	0,00	5.400.000,00	0,00	33.176.430,98
3. Beteiligungen	245.851,50	0,00	0,00	0,00	245.851,50
	3.377.769.945,92	19.197.000,00	102.323.510,66	0,00	3.294.643.435,26
	3.618.546.885,24	19.695.850,34	147.938.578,52	0,00	3.490.304.157,06

Kumulierte Abschreibungen am 1.1.2025 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2025 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2025 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2025 €	Bilanzwert am 31.12.2025 €	Bilanzwert am 31.12.2024 €
3.355.929,44	17.189,58	0,00	0,00	3.373.119,02	0,00	17.189,58
3.355.929,44	17.189,58	0,00	0,00	3.373.119,02	0,00	17.189,58
1.226.583,04	0,00	0,00	0,00	1.226.583,04	18.259.005,17	26.982.398,70
92.588.268,98	5.429.677,83	0,00	30.955.826,00	67.062.120,81	103.543.041,04	114.147.231,26
93.814.852,02	5.429.677,83	0,00	30.955.826,00	68.288.703,85	121.802.046,21	141.129.629,96
2.013.790,48	113.954,22	0,00	329.868,13	1.797.876,57	398.976,15	445.547,84
95.828.642,50	5.543.632,05	0,00	31.285.694,13	70.086.580,42	122.201.022,36	141.575.177,80
227.249.957,23	5.468.696,94	18.896.076,76	32.021.000,00	181.801.577,41	3.079.419.575,37	3.111.697.706,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.176.430,98	38.576.430,98
0,00	57.851,50	0,00	0,00	57.851,50	188.000,00	245.851,50
227.249.957,23	5.526.548,44	18.896.076,76	32.021.000,00	181.859.428,91	3.112.784.006,35	3.150.519.988,69
326.434.529,17	11.087.370,07	18.896.076,76	63.306.694,13	255.319.128,35	3.234.985.028,71	3.292.112.356,07

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen								
Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Währung	Nominal- kapital	Jahres- ergebnis 31.12.2025 in 1.000	Eigen- kapital 31.12.2025 in 1.000	Jahres- ergebnis 31.12.2024 in 1.000	Eigen- kapital 31.12.2024 in 1.000
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	100	RSD	70.415.398	-4.504	33.406	1.374	12.117
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	100	HUF	277.100.000	134.535	8.773.003	-1.289.388	9.149.807
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	100	HUF	391.000.000	-315.812	9.916.020	-691.142	11.203.827
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	100	HUF	452.844.530	411.337	12.908.426	-214.346	13.349.097
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	100	HUF	997.244.944	-49.363	8.692.014	-101.498	9.252.879
Váci 76 Kft.	Budapest	100	HUF	3.100.000	925.849	7.539.099	45.948	6.613.250
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50,5	EUR	50.000	-883	14.376	-649	15.260
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	49,0	EUR	500.000	-118	382	148	648
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	47.956.320	1.875	49.831	-52.805	72.713
CA Immo P14 Sp.z.o.o	Warschau	100	PLN	10.000	-13.229	131.411	5.387	144.640
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	140.921.250	-6.675	170.069	-21.392	176.745
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	55.093.000	161	55.254	6.044	107.754
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	116.912.640	-9.055	142.108	-34.511	151.163
CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	5.050.000	22.675	281.868	8.801	259.193
CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	2.050.000	-426	243.508	-6	243.934
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	155.490.900	1.918	150.746	-6.751	148.828
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	38,9	EUR	3.738.127	427	10.287	416	10.460
CA Immo International Holding GmbH	Wien	100	EUR	35.000	114.958	1.742.897	72.729	1.800.939
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	100	EUR	100.000	11.682	435.949	10.128	405.267

Die Angaben für 2025 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungs-
methoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT
ZUM 31. DEZEMBER 2025

25

KONZERNSTRUKTUR

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

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

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

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

Standort Österreich

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

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

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

¹⁾ Nicht als Joint Ventures bezeichnete Gesellschaften sind vollkonsolidiert.

Standort Deutschland

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

Standort CEE

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

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

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

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

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

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

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

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

Neben den konjunkturellen Herausforderungen bestehen in Europa ausgeprägte strukturelle Schwächen. Das Produktivitätswachstum bleibt gering, insbesondere aufgrund fragmentierter Kapitalmärkte, begrenzter Arbeitskräftemobilität und unvollständig integrierter Binnenmärkte. Der demografische Wandel und der zunehmende

Fachkräftemangel verschärfen die Wachstumsperspektiven zusätzlich. Der IWF betont, dass eine Vertiefung des europäischen Binnenmarkts, Fortschritte bei Strukturformen sowie eine Stärkung von Investitionen und Innovationsfähigkeit entscheidend sind, um das langfristige Wachstumspotenzial Europas zu erhöhen.

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

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

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

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

Am Ende des dritten Quartals 2025 lag der Bruttoschuldenstand des Staatssektors im Verhältnis zum BIP im Euroraum (ER20) bei 88,5%, ein Anstieg im Vergleich zu 88,2% am Ende des zweiten Quartals 2025. In der EU

stieg die Quote ebenfalls von 81,9% auf 82,1%. Im Vergleich zum dritten Quartal 2024 erhöhte sich der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP sowohl im Euroraum (von 87,7% auf 88,5%) als auch in der EU (von 81,3% auf 82,1%).

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

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

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

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

sowie solide Bilanzen des privaten Sektors tragen zur Stabilität des wirtschaftlichen Umfelds bei. Diese Rahmenbedingungen wirken stabilisierend auf die geldpolitische Gesamteinschätzung, wobei der EZB-Rat die geldpolitische Transmission und potenzielle Risiken weiterhin sorgfältig beobachtet.

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

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

IMMOBILIENMÄRKTE

ALLGEMEINE MARKTBEDINGUNGEN

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

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

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

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

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

TRANSAKTIONSMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH UND CEE

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

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

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

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

BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH UND CEE

Nachfrage

Die Nachfrage nach Büroflächen in den CA Immo Märkten, gemessen anhand des Nettoflächenumsatzes, belief sich im Jahr 2025 auf 3,07 Millionen m², gegenüber 2,95 Millionen m² im Jahr 2024, was einem Anstieg von rund 4% im Jahresvergleich entspricht. Die Entwicklung in Deutschland verbesserte sich nur marginal, getrieben durch ein außergewöhnliches Vermarktungsvolumen in Frankfurt. Wien und Budapest verzeichneten ein deutliches Nachfragewachstum, während Prag und Warschau unverändert blieben.

Die zusätzliche Nachfrage nach Büroflächen blieb hinter dem Volumen der Flächen zurück, die von Unternehmen freigegeben wurden. Über alle Märkte hinweg sank die gesamte Nettoabsorption von -342.000 m² im Jahr 2024 auf -317.000 m² im Jahr 2025. Diese negative Entwicklung wurde vollständig von den deutschen Märkten verursacht: Trotz Rekord-Nettoflächenumsatz fiel Frankfurt auf -214.000 m², während Düsseldorf ebenfalls einen neuen Tiefstand von -126.000 m² erreichte. München verbesserte sich gegenüber 2024, blieb jedoch mit -83.000 m² negativ. Berlin verzeichnete einen Rückgang der auf den Markt zurückgegebenen Flächen gegenüber dem Vorjahr, wies jedoch mit -152.000 m² weiterhin eine negative Nettoabsorption aus.

Im Gegensatz dazu zeigten die CEE-Märkte eine robuste Nutzernachfrage. Prag verzeichnete eine positive Nettoabsorption von +75.000 m², Budapest +99.000 m², Wien +44.000 m² und Warschau +39.000 m². Diese Divergenz unterstreicht strukturell unterschiedliche Nutzerdynamiken in CEE im Vergleich zu Deutschland, was durch eine optimistischere Einschätzung der Unternehmen und weniger gesättigte Büromärkte erklärt werden kann.

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

Mieten

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

Frankfurt verzeichnete das stärkste Wachstum mit einem Anstieg der Spitzenmieten auf 55,00 €/m² pro Monat (+12% gegenüber dem Vorjahr). München stieg auf

60,00 €/m² (+5%), während Düsseldorf 46,00 €/m² (+2%) erreichte und Berlin leicht auf 45,00 €/m² (+1%) zulegte.

In der CEE-Region und in Österreich blieb das Mietwachstum moderat, aber überwiegend positiv. Prag stieg auf 30,00 €/m² (+2%), Wien auf 28,50 €/m² (+2%), Budapest auf 25,50 €/m² (+2%) und Warschau auf 27,75 €/m² (+3%).

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

Neue Flächen und Leerstand

Im Jahr 2025 gingen die Fertigstellungen neuer Büroflächen in den meisten Märkten im Vergleich zum Vorjahr zurück. In den vier großen deutschen Märkten beliefen sich die gesamten Fertigstellungen auf rund 813.000 m², was einem Rückgang von etwa 20% im Jahresvergleich entspricht.

Berlin verzeichnete 408.000 m² (-12%), München 177.000 m² (-31%) und Frankfurt 93.000 m² (-51%), während Düsseldorf der einzige deutsche Markt mit einem Anstieg des Neubauangebots war und 136.000 m² (+32%) registrierte. In der CEE-Region und in Wien gingen die gesamten Fertigstellungen um etwa 21% im Jahresvergleich zurück und beliefen sich 2025 auf rund 288.000 m². Prag verzeichnete den stärksten Rückgang des Neubauangebots (-62%), gefolgt von Budapest (-47%) und Warschau (-15%). Wien war der einzige Markt in der Region mit höheren Fertigstellungsvolumina im Jahresvergleich und stieg um 35% auf rund 117.000 m².

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

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

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN CA IMMO MÄRKTEN

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

Quelle: CBRE Research, Q4 2025

IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist CA Immo auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien in zentraleuropäischen Metropolen, mit Schwerpunkt auf Berlin und München, spezialisiert. Ziel ist die Fokussierung auf qualitativ hochwertige und ertragsstarke Prime - Büroimmobilien. Zusätzliche Ergebnisse erzielt CA Immo im Geschäftsfeld Development durch die Entwicklung, Bebauung und Verwertung von Grundstücksreserven.

IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE

Durch die Verkaufsaktivitäten des Jahres 2025 hat sich der Wert des Immobilienvermögens zum 31.12.2025 um rund -6% auf 4,7 Mrd. € verringert (2024: 5,0 Mrd. €). Davon entfallen 3,7 Mrd. € (79% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,6 Mrd. € (14%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 0,3 Mrd. € (7%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen (inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien). Deutschland ist mit einem Anteil von 73% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

PORTFOLIO DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 67.222 m² (2024: 76.505 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag vier Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 121.802 Tsd. € (2024: fünf Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 141.130 Tsd. €). 2025 generierte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 13.817 Tsd. € (2024: 14.390 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2025 wurden rund 1.760 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2024: rund 16.490 m²). Davon betreffen ca. 940 m² Verlängerungen bzw. Erneuerungen von bestehenden Verträgen. Die Vermietungsquote nach m² betrug im Bestandsportfolio rund 99% (2024: 98%).

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2025 investierte die Gesellschaft 427 Tsd. € (2024: 1.462 Tsd. €) in das Bestandsportfolio.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Immobilie der CA Immobilien Anlagen AG veräußert (Storchengasse in Wien).

ERGEBNIS

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

CA Immo verbuchte im Jahr 2025 einen verkaufsbedingten Rückgang der **Mieterlöse** um -7% auf 13.817 Tsd. € (2024: 14.910 Tsd. €). Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten verringerten sich um -1% von 3.911 Tsd. € in 2024 auf 3.879 Tsd. € in 2025. Die **Managementenerlöse** für an die Tochtergesellschaften erbrachte Serviceleistungen verringerten sich im Jahresvergleich um -7% auf 7.217 Tsd. € (2024: 7.801 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einem Rückgang der **Umsatzerlöse** um -7% auf 25.032 Tsd. € (2024: 26.885 Tsd. €), die sich wie folgt verteilen: Österreich 76%, Deutschland 6%, CEE 18%.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** reduzierten sich aufgrund gegenüber dem Vorjahr geringeren Erträgen aus Sachanlagenabgang deutlich und beliefen sich auf 5.718 Tsd. € (2024: 26.407 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2024 wurden, wie im Vorjahr keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beliefen sich auf 199 Tsd. € (2024: 1.059 Tsd. €) und betreffen im Wesentlichen Kosten für Strafen der Finanzmarktaufsicht sowie Kosten der Hauptversammlung für das Jahr 2024 (Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betrafen in 2024 im Wesentlichen 453 Tsd. € Kosten für nachlaufende Verpflichtungen aus Kaufverträgen sowie 420 Tsd. € Finanzierungskosten).

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 665 Tsd. € (2024: 2.325 Tsd. €) beinhalten im Wesentlichen Kostenverrechnungen (2024: sowie eine erhaltene Vertragsstrafe von 1.500 Tsd. €).

Der **Personalaufwand** verringerte sich im Vorjahresvergleich um -4% von -14.729 Tsd. € in 2024 auf -14.107 Tsd. € in 2025. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 77 Dienstnehmer (2024: 80). Dies entsprach einem Vollzeitäquivalent (FTE) von 66 (2024: 66).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** beliefen sich insgesamt auf -5.561 Tsd. € (2024: -6.483 Tsd. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen insgesamt -14.845 Tsd. € (2024: -19.563 Tsd. €). Hiervon wurde ein Betrag von -558 Tsd. € als Steueraufwand gebucht. Der Vergleichswert des Vorjahres belief sich auf -502 Tsd. €. Die den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf -5.269 Tsd. € (2024: -5.906 Tsd. €). Für allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs-

und Beratungshonorare, Werbe- und Repräsentationsaufwendungen oder Verwaltungs- und Managementkosten fiel ein Betrag von -9.018 Tsd. € (2024: -13.155 Tsd. €) an.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem negativen **Betriebsergebnis** in Höhe von -3.763 Tsd. €, im Vergleich zu 12.517 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 174.752 Tsd. € (2024: 103.461 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen (Beteiligungsabschreibungen) in Höhe von -5.529 Tsd. € (2024: -33.328 Tsd. €) gegenüber; davon ausschüttungsbedingt 1.494 Tsd. € (2024: 1.821 Tsd. €).

Aus den an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 1.290 Tsd. € (2024: 2.551 Tsd. €) lukriert. Die Position **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** belief sich auf 5.473 Tsd. € (2024: 4.420 Tsd. €).

Die **Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung zu Finanzanlagen** beliefen sich auf 41.147 Tsd. € (2024: 14.430 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 18.896 Tsd. € (2024: 14.430 Tsd. €).

Der **Zinsaufwand** erhöhte sich insgesamt um 37% auf -30.228 Tsd. € (2024: -22.110 Tsd. €). Die Zinsen für Bankdarlehen bzw. Immobilienfinanzierungen reduzierten sich und betrugen -1.258 Tsd. € (2024: -3.364 Tsd. €). Die Bereitstellungszinsen für sonstige Bankfinanzierungen betrugen -842 Tsd. € (2024: -857 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte standen wie im Vorjahr wieder bei 0 Tsd. € (2024: 0 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen erhöhte sich von -417 Tsd. € in 2024 auf -454 Tsd. € in 2025. Mit -25.911 Tsd. € entfällt der größte Anteil auf Zinsaufwendungen für Anleihen; im Vorjahr lagen diese bei -15.365 Tsd. €.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren erhöhte sich das **Finanzergebnis** um 161% auf 186.904 Tsd. € (2024: 71.496 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 183.142 Tsd. € (2024: 84.013 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 3.696 Tsd. € (2024: 1.643 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2025 ein **Jahresüberschuss** von 186.837 Tsd. € nach 85.656 Tsd. € per 31. Dezember 2024 (118%). Nach Berücksichtigung der Zuweisung zu Gewinnrücklagen im Zusammenhang mit dem Rückkauf von eigenen Aktien von -78.127 Tsd. € (2024: -13.211 Tsd. €) und des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 358.998 Tsd. €

(2024: 382.399 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 467.709 Tsd. € (2024: 454.845 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2025

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

Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cashflow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 160.098 Tsd. € (2024: 150.782 Tsd. €). Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt 92.429 Tsd. € (2024: -10.048 Tsd. €) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -466.150 Tsd. € (2024: -50.745 Tsd. €).

BILANZANALYSE

Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG verringerte sich im Vorjahresvergleich von 3.610.614 Tsd. € per 31. Dezember 2024 auf 3.336.496 Tsd. € per 31.12.2025.

Das **Anlagevermögen** sank von 3.292.113 Tsd. € per 31. Dezember 2024 auf 3.234.985 Tsd. € per 31. Dezember 2025. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2025 bei 97% (31.12.2024: 91%). Das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft umfasste zum Bilanzstichtag insgesamt vier Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 121.802 Tsd. € (31.12.2024: 141.130 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** verzeichnete einen verkaufsbedingten Rückgang um -14% und belief sich insgesamt auf 122.201 Tsd. € (31.12.2024: 141.576 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen und keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** verringerten sich um -1% auf 3.112.784 Tsd. € (31.12.2024: 3.150.520 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen 3.079.420 Tsd. € (31.12.2024:

3.111.698 Tsd. €). Die Zugänge resultieren aus Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultieren aus Kapitalherabsetzungen, dem Verkauf von 2 Gesellschaften und der Liquidation von einer Gesellschaft.

Das **Umlaufvermögen** verzeichnete einen Rückgang um -69% von 312.760 Tsd. € per 31. Dezember 2024 auf 96.794 Tsd. € per 31. Dezember 2025. Die **Forderungen** verzeichneten einen Rückgang auf 5.401 Tsd. € (31.12.2024: 7.744 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2025 über **liquide Mittel** in Höhe von 91.393 Tsd. € (31.12.2024: 305.016 Tsd. €).

Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag leicht auf 2.240.897 Tsd. € (31.12.2024: 2.228.033 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 67% (31.12.2024: 62%). Das Anlagevermögen war zu 69% (31.12.2024: 68%) durch Eigenkapital gedeckt.

Die **Rückstellungen** beliefen sich auf 13.174 Tsd. € (31.12.2024: 14.193 Tsd. €). Für Prämien wurde ein Betrag von 9.457 Tsd. € ausgewiesen (31.12.2024: 8.788 Tsd. €).

Die **Verbindlichkeiten** verringerten sich insgesamt von 1.365.048 Tsd. € per Jahresende 2024 auf 1.079.573 Tsd. € per 31. Dezember 2025. Zum Bilanzstichtag notierten drei Unternehmensanleihen von CA Immo (darunter ein Green Bond) im Regelmäßigen Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelmäßigen Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Das Gesamtnominale der Unternehmensanleihen belief sich auf 1.000.000 Tsd. € (31.12.2024: 1.275.900 Tsd. €).

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfassen Investitionskredite und Schuldscheindarlehen und beliefen sich auf 57.288 Tsd. € (31.12.2024: 71.216 Tsd. €).

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2024	Einziehung Aktien	Erwerb eigene Aktien	Dividende	Jahresergebnis	Zuweisung zu Rücklagen	31.12.2025
Gezeichnetes Grundkapital	774.229	-38.711	0	0	0	0	735.518
Eigene Anteile	-67.914	38.711	-24.219	0	0	0	-53.422
Grundkapital	706.315	0	-24.219	0	0	0	682.096
Gebundene Kapitalrücklagen	998.959	38.711	0	0	0	0	1.037.670
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	67.914	-38.711	24.219	0	0	0	53.422
Bilanzgewinn	454.845	0	0	-95.847	186.837	-78.127	467.709
Summe Eigenkapital	2.228.033	0	0	-95.847	186.837	-78.127	2.240.897

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der **Total Shareholder Return (TSR)**. Der Begriff Total Shareholder Return ist am besten als "Gesamtaktionärsrendite" zu übersetzen. Sie gibt die Bruttorendite an, welche ein Investor/Aktionär erwirtschaftet, wenn er eine Aktie kauft und über einen gewissen Zeitraum hält. Sie setzt sich daher zusammen aus den Kursgewinnen/-verlusten plus ausgezahlten Dividenden im Zeitraum zwischen Kauf und Verkauf einer Aktie.

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

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

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Vermietungsquote ist ein Indikator für die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die Vermietungsquote (in m²) der CA Immo betrug im Bestandsportfolio rund 95% (rund 93% per 31. Dezember 2024). Weitere Informationen finden sich im Kapitel „Bestandsimmobilien“.

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

WAULT – Weighted Average Unexpired Lease Term ist ein wesentlicher Indikator im gewerblichen Immobilienbereich. Dieser gibt Auskunft über die durchschnittliche Restmietdauer des Immobilienportfolios und beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf 4,8 Jahre (31. Dezember 2024: 4,7 Jahre).

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

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

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

Reduktion der CO₂-Emissionsintensität: CA Immo verbessert aktiv die Energieperformance ihrer Gebäude, um

die CO₂-Emissionsintensität des Bestandsportfolios zu reduzieren und damit dessen Qualität und Attraktivität insgesamt zu steigern. Zu den zentralen Maßnahmen zählen die Steigerung der Energieeffizienz, die Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsinitiativen, der schrittweise Umstieg auf erneuerbare Energieträger sowie die Integration nachhaltig entwickelter Neubauprojekte in das Portfolio.

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

EIGENE BELEGSCHAFT

CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in ihren internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. Zusätzlich zu den arbeitsrechtlichen Vorgaben wurde eine Vielzahl an mitarbeiterbezogenen Regelungen in Kooperation mit dem österreichischen und deutschen Betriebsrat im Rahmen von Betriebsvereinbarungen definiert. Detaillierte Informationen zu allen Sozialaspekten im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft finden sich im Konzernlagebericht (Kapitel „Nachhaltigkeitsbericht“).

ÜBERSICHT MITARBEITENDE DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

	Anzahl Mitarbeitende			Anteil Frauen	Eintritte / Austritte	Neueinstellungen ²⁾	Fluktuation ³⁾			
	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung in %							
	HC	HC		FTE	FTE	2025 Ø	31.12.2025	2025	2025	2025
							in %		in %	in %
Österreich	78	79	-1	67,8	65,6	78	58	4/5	5	6
Deutschland/Schweiz ²⁾	117	120	-3	102,0	106,2	117	55	6/9	5	8
CEE	46	55	-16	42,3	50,3	50	65	1/10	2	20
Gesamt	241	254	-5	212,1	222,1	244	58	11/24	5	10

¹⁾ Headcounts (HC), davon rund 41 Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 15 karenzierte Mitarbeitende; exkl. 7 Mitarbeitende von Joint-Venture-Firmen; die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1). Full Time Equivalents (FTE)

²⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2025 / durchschnittliche Beschäftigte 2025 (Headcount)

³⁾ Fluktuation: Personalabgang 2025 / durchschnittliche Beschäftigte 2025 (Headcount)

INFORMATIONEN GEM. § 243 a UGB

GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

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

ANGABEN ZUM KAPITAL

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

In derselben Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis längstens 3. Mai 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt 653.621.839,12 €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu

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

AKTIENRÜCKKAUF

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

Am 11.11.2024 beschloss der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom

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

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

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

Stück nennwertlose Stückaktien (davon 4 Namensaktien und nunmehr 101.171.601 Inhaberaktien). Nach der Einziehung wurden 5.324.821 Stück eigene Aktien gehalten, dies entsprach rund 5,26% des aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft nach der Einziehung.

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

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

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

Darüber hinaus entschied der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG am 8. Januar 2026, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Mai 2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung“). Das Volumen beläuft sich auf bis zu 2.768.907 Stück Aktien (dies entspricht 2,74% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der maximale Gegenwert darf nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie. Das Rückkaufprogramm begann am 15. Januar 2026 und endet spätestens am 04. November 2027. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value.

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

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

INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Gemäß Satzung besteht der Vorstand der CA Immo aus einer, zwei oder drei Personen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den

65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Mittels Namensaktien entsendete Aufsichtsratsmitglieder können von den Entscheidungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen finden auf sie keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheiden mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Über die Abwahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates beschließt die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen (§ 21 der Satzung).

„CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

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

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

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Der österreichische

Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at abrufbar. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2025 geltenden Fassung (von Jänner 2025) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

durchgeführte Evaluierung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2025 ergab, dass die von CA Immo abgegebene Entsprechenserklärung die Umsetzung der Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffend darstellt. Der Corporate Governance Bericht steht auch auf der Website der Gesellschaft zur Verfügung (<https://www.caimmo.com/de/cg>).

AUSBLICK

MARKTUMFELD

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

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

STRATEGISCHE PRIORITÄTEN

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

Fokus auf Profitabilität

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

Beschleunigung der Veräußerung von nicht-strategischen Objekten

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

Vereinfachung des Geschäftsmodells

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

Solide Bilanzstruktur

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

Wertsteigernde Re-Investitionen

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

Gezielte externe Investitionen

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

Kapitalrückführung an die Aktionäre

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

WESENTLICHE GESCHÄFTSPARAMETER

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

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

DIVIDENDE

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

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

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

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

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

mit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung vor dem Hintergrund verfügbarer Alternativen optimal gewählt ist.

Identifikation von Risiken und Bewertung

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

Zusätzlich erfolgt eine halbjährliche Aktualisierung der Risikobewertung und Eintrittswahrscheinlichkeit hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf das Vermögen und die Liquidität der CA Immo innerhalb eines Jahres.

Dabei werden bereits implementierte Maßnahmen und Kontrollen berücksichtigt, um das Nettorisiko zu ermitteln. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet.

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

Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

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

RISIKOTRAGFÄHIGKEITSANALYSE

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

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

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

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

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse zeigt zum Berichtsstichtag eine ausreichende Risikotragfähigkeit.

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

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

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

INVESTMENT PROPERTY RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung (Portfoliorisiko)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige Risikokonzentrationen, die sich aus Faktoren wie z. B. dem Bestand mehrerer Objekte mit einem Marktwert

von mehr als 100 Mio. € in derselben Stadt, dem Branchenmix der Mieter, der Identität von Vertragspartnern bzw. Lieferanten oder Kreditgebern etc. ergeben und quantitativ nicht effektiv gemessen bzw. eingegrenzt werden können, unterliegen einer entsprechenden regelmäßigen Überprüfung.

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

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

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

RISIKEN AUS DEM GESCHÄFTSFELD DEVELOPMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FINANZRISIKEN

Zinsänderungsrisiko

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

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

Als Inflationstreiber wirken im globalen Vergleich, weiterhin erhöhte Energiekosten.

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

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

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

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

Kapitalmarkt-, Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

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

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

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

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

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

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

Steuerliche Risiken

Alle Gesellschaften unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der laufenden Erträge als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. Im Zusammenhang mit der Höhe der zu bildenden Steuerrückstellungen sind wesentliche Ermessensentscheidungen zu treffen.

Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen sind.

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

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

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

CA Immo hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuer bzw. zum möglichen Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften, (iii) die steuerliche Anerkennung von Auslagerungen von Betriebsvorrichtungen, (iv) die Verteilung des Gewerbeertrags auf mehrere Betriebsstätten oder (v) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. CA Immo unternimmt alle Anstrengungen und Schritte, um

sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – wie z. B. Änderungen in der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

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

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

Währungsrisiken

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

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

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

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

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

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

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

SONSTIGE RISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

Strukturelle Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** von CA Immo können zu unerwarteten Verlusten führen oder zusätzliche operative Belastungen erzeugen. Dieses Risiko ergibt sich insbesondere aus unzureichenden EDV- und Informationssystemen, aus menschlichen Fehlhandlungen sowie aus nicht ausreichend wirksamen internen Kontroll- und Steuerungsprozessen. Fehlerhafte Prozess- oder Systemabläufe sowie automatisierte EDV- und In-

formationsanwendungen, die in Leistungsfähigkeit, Skalierbarkeit oder Sicherheitsarchitektur nicht dem aktuellen Geschäftsvolumen oder den regulatorischen Mindeststandards entsprechen und zugleich verstärkt Ziel KI-gestützter Cyberangriffe sind (**IT- und Cyberrisiken**), stellen ein wesentliches operationelles Risiko dar.

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

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

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

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-

how-Risiken, die durch Abgänge von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung und einen regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie eine möglichst vorausschauende Personalplanung vor.

Rechtliche Risiken

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

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

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

In dem parallel zu den Zivilverfahren anhängigen „**BUWOG** Strafverfahren“ hat der OGH im Jahr 2025 die erstinstanzlichen Strafurteile gegen den ehemaligen und für die Privatisierung zuständigen Finanzminister Karl-Heinz Grasser und Andere in für CA Immo wesentlichen Teilen rechtskräftig bestätigt. Damit steht fest, dass die **BUWOG**-Privatisierung – wie von CA Immo in den Zivilverfahren vorgebracht - durch Karl-Heinz Grasser und Andere zum Nachteil von CA Immo rechtswidrig manipuliert wurde. CA Immo wird auf dieser Basis die oben genannten Zivilverfahren weiterführen.

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

ESG-RISIKEN

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

Dem **Korruptionsrisiko** wird beispielsweise durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Anti-Korruptions-Richtlinie Rechnung getragen. Die Verantwortung von Maßnahmen zur Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung – und damit der Minimierung des Korruptionsrisikos – obliegt zentral der Abteilung Corporate Office & Compliance, die diesbezüglich einen konzernweiten holistischen Ansatz verfolgt. Dies umfasst die Zur-Verfügungstellung eines Verhaltensleitfadens (primär über die beiden bereits genannten Richtlinien) sowie damit einhergehend umfassende verpflichtende Schulungen für jeden einzelnen Mitarbeiter. Richtlinien sowie deren Änderungen werden konzernweit kommuniziert und sind in ihrer jeweils geltenden Form über das Intranet abrufbar. Eine verpflichtende Schulung zum Thema Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung sowie Umgang mit Interessenkonflikten findet zunächst im Rahmen des Onboardings statt und ist danach jährlich verpflichtend von jedem Mitarbeiter zu absolvieren. Zusätzlich finden unregelmäßig Schulungen für besonders betroffene Geschäftsbereiche statt (operativ tätige Geschäftseinheiten, die direkt mit Geschäftspartnern, Mietern oder Dienstleistern in Kontakt sind).

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

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

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

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere **Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter)** zur Anerkennung der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. CA Immo prüft ihre Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Ver-

gabeprozesses werden die Bieter u.a. zu Erfüllung nachstehender Mindestkriterien angehalten:

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

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

Wien, 26.3.2026

Der Vorstand

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Keegan Viscius', written in a cursive style.

Keegan Viscius
(CEO)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dr. Andreas Schillhofer', written in a cursive style.

Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgesetzt ist.

Wien, 26.3.2026

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

Sachverhalt und Problemstellung

Zum 31. Dezember 2025 beträgt der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen EUR 3.079,4 Mio., im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von EUR 5,5 Mio. und Zuschreibungen von EUR 18,9 Mio. erfasst. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entsprechen die Anteile an verbundenen Unternehmen einem Anteil von rund 92%. Der Wert der Anteile an verbundenen Unternehmen hat somit signifikanten Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgt zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert. Der beizulegende Wert wird mit einer vereinfachten Unternehmensbewertung basierend auf dem Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaft unter Berücksichtigung von Anpassungen für sonstiges Vermögen und Schulden vorgenommen.

Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die Kapitel „2. Anlagevermögen“ und „11a) Finanzanlagen“ im Anhang.

Aufgrund der Konzern- und Finanzierungsstruktur der Gruppe ist die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen ein komplexer Vorgang. In die Ermittlung der Marktwerte der Immobilien fließen zahlreiche Annahmen zu verschiedenen Inputfaktoren, insbesondere erwartete Mieterlöse sowie die Diskontierungssätze der künftig erwarteten Zahlungsströme und die Kapitalisierungszinssätze des Restwerts am Ende des Betrachtungszeitraums ein. Beim Immobilienvermögen in Entwicklung sind die kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten wesentliche Inputfaktoren.

Geringfügige Veränderungen in den Annahmen können zu wesentlichen Abweichungen des Marktwertes einzelner Immobilien und daraus abgeleitet zu außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen führen. Aus diesem Grund und wegen der hohen Bedeutung der Anteile an verbundenen Unternehmen für den Jahresabschluss haben wir diesen Sachverhalt als besonders wichtig für unsere Prüfung bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Prüfung der Angemessenheit der zugrunde gelegten Methodik und der formellen sowie rechnerischen Richtigkeit der vereinfachten Unternehmensbewertungen
- Überprüfung der korrekten und vollständigen Übernahme der für die vereinfachte Unternehmensbewertung relevanten Basisdaten (insbesondere Marktwert der Immobilien)
- Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich des allgemeinen Ablaufs und der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen
- Testen der Wirksamkeit der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Evaluierung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Vorstand beauftragten externen Sachverständigen für Immobilienbewertung
- Kritische Würdigung der ausgewählten Bewertungsmethoden für Immobilien
- Kritische Würdigung der Annahmen der wesentlichen Inputfaktoren und der mathematischen Korrektheit sowie Plausibilisierung von angesetzten Mieten mit den zugrundeliegenden Verträgen für ausgewählte Stichproben
- Kritische Würdigung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Entwicklungs- und Baukosten für ausgewählte Stichproben des Immobilienvermögens in Entwicklung
- Analyse der im Berichtsjahr vorgenommenen wesentlichen außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen zur Identifikation der Ursachen für die Veränderungen der Bewertungsergebnisse von Anteilen an verbundenen Unternehmen gegenüber dem Vorjahr
- Beurteilen der Angemessenheit der Anhangsangaben im Jahresabschluss.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt - Vorjahresabschluss

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachver-

halte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. Mai 2025 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr gewählt und am 5. Mai 2025 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 31. Dezember 2025 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Art 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit gewahrt haben.

Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüferin

Die für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Mag. Marieluise Krimmel.

Wien

26. März 2026

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluise Krimmel
Wirtschaftsprüferin

Qualifiziert elektronisch signiert:	
Datum:	

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

KONTAKT

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

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

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

DISCLAIMER

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

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
1030 Wien, Mechelgasse 1

Inhouse produziert mit FIRE.sys



Hergestellt nach der Richtlinie des Österreichischen Umweltzeichens
„Schadstoffarme Druckerzeugnisse“ - Druckerei Janetschek GmbH - UWWNr. 637

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

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

