CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT ZUM 30.06.2026

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN[1]

Ergebnisrechnung

		H1 2026	H1 2025	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	104,8	124,2	–16%
Nettomietergebnis	Mio. €	90,5	105,8	–14%
EBITDA	Mio. €	76,3	89,4	–15%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	22,0	71,1	–69%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	4,6	42,4	–89%
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	–1,4	31,3	n.m.
Konzernergebnis	Mio. €	–1,4	31,3	n.m.
Operativer Cashflow	Mio. €	54,2	125,7	–57%
Investitionen	Mio. €	89,1	83,2	7%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	55,6	62,9	–12%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	41,3	43,1	–4%

Bilanzkennzahlen

		30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	5.094,7	5.461,7	–7%
Eigenkapital	Mio. €	2.425,4	2.571,6	–6%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.049,3	2.259,9	–9%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.532,0	1.611,9	–5%
Gearing (Brutto)	%	84,5	87,9	–338 bp[2]
Gearing (Netto)	%	63,2	62,7	48 bp
Eigenkapitalquote	%	47,6	47,1	52 bp
LTV (Brutto)	%	46,1	48,3	–221 bp
LTV (Netto)	%	34,5	34,5	1 bp

Kenndaten zum Immobilienvermögen

		30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Gesamtnutzflächen[3]	m²	735.721	836.597	–12%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	4.442,6	4.675,4	–5%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,4	5,3	11 bp
Vermietungsgrad	%	94,1	94,9	–80 bp

[1] Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert)
[2] bp=Basispunkte
[3] Exkl. strategischem Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge der Umsetzung von Modernisierungen oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.

AKTIENKENNZAHLEN

Kennzahlen je Aktie

		H1 2026	H1 2025	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	1,13	1,29	–12%
Nettomieterlöse je Aktie	€	0,99	1,10	–10%
Konzernergebnis je Aktie	€	–0,02	0,33	105%
FFO I je Aktie	€	0,60	0,66	–8%
FFO II je Aktie	€	0,45	0,45	–1%
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,58	1,31	–55%

		30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	26,54	27,41	–3%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	–14,10	–17,84	373 bp
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende je Aktie	€	0,90	1,00	–10%
Dividendenrendite	%	3,95	4,44	–49 bp

EPRA Kennzahlen

		30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	3.081,2	3.240,2	–5%
EPRA NRV je Aktie	€	33,72	34,53	–2%
EPRA NTA	Mio. €	2.839,8	2.977,7	–5%
EPRA NTA je Aktie	€	31,08	31,74	–2%
EPRA NDV	Mio. €	2.445,9	2.589,7	–6%
EPRA NDV je Aktie	€	26,77	27,60	–3%

Marktkennzahlen

		30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.145,2	2.278,4	–6%
Börsekapitalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	2.336,2	2.355,3	–1%
Ultimokurs	€	22,80	22,52	1%
Höchstkurs	€	27,70	25,12	10%
Tiefstkurs	€	21,60	20,20	7%
Ø Kurs je Aktie	€	24,83	23,28	7%

Aktien

		30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	94.089.593	101.171.605	–7%
Eigene Aktien	Stk.	2.715.140	7.348.253	–63%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	91.374.453	93.823.352	–3%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	94.089.593	101.171.605	–7%
Ø Eigene Aktien	Stk.	1.511.345	5.499.290	–73%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	92.578.248	95.672.315	–3%

[1] Ultimokurs

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

INHALT

Vorwort des Vorstandes 6
Kapitalmärkte 10

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT 17

Das Immobilienvermögen 17
Bestandsimmobilien 19
Immobilienvermögen in Entwicklung 20
Nachtragsbericht 21
Ergebnisse 22
EPRA Kennzahlen 26
Risikobericht 32

VERKÜRZTER KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS 34

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss 46
Erklärung des Vorstandes gemäß §125 Börsegesetz 65
Bericht über die prüferische Durchsicht 66
Objektübersicht 68
Impressum 77

VORWORT DES VORSTANDES



Keegan Viscius (CEO)



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)

Sehr geehrte Aktionäre,

trotz eines schwierigen und unsicheren Marktumfelds haben wir im ersten Halbjahr 2026 eine stabile operative Entwicklung erzielt und unsere strategischen Prioritäten weiter vorangetrieben. Wir konnten unsere hohen Vermietungsquoten aufrechterhalten, den Verkauf von neun Immobilien, die nicht unseren strategischen Prime-Anforderungen entsprechen, abschließen und unser 35.000 m² großes Berliner Entwicklungsprojekt „Upbeat“ im Juli fertigstellen und an den Mieter DKB übergeben.

Nach einer kurzen und fragilen Erholung des Büromarktes im ersten Quartal 2026 wechselte die EZB Mitte des Jahres vom Lockerungs- in einen Straffungszyklus und erhöhte die Leitzinsen im Juni um 25 Basispunkte. Hintergrund war vor allem die gestiegene Inflation, die teilweise auf höhere Energiekosten infolge der Konflikte in der Ukraine und im Iran zurückzuführen ist. Dies hatte direkte Auswirkungen auf unsere Branche, unter anderem in Form von höheren Finanzierungskosten und sinkenden Immobilienwerten auf den europäischen Büromärkten.

Angesichts dieses anhaltenden Umfelds wirtschaftlicher Unsicherheit und erhöhter Zinsen sind wir überzeugt, dass ein hochwertiges Portfolio an erstklassigen urbanen Standorten – als Zentren für Talente und Innovation – die widerstandsfähigste Positionierung bietet. Diese Objekte bieten das größte Potenzial für Mietsteigerungen auf oder über Inflationsniveau und können so die negativen Auswirkungen höherer Zinsen abfedern. Gleichzeitig profitieren sie von einer hohen Flächennachfrage und einer starken Investorenliquidität. Unser hochwertiges Portfolio ist damit gut positioniert, um kurzfristige externe Marktschocks abzufedern.

Solides operatives Geschäft

Dank eines proaktiven Asset Managements mit Teams vor Ort in unseren lokalen Märkten können wir schnell auf Mieteranforderungen und Marktentwicklungen reagieren, und starke operative Ergebnisse erzielen:

- Stabile Vermietungsquote von über 94%,
- Unterzeichnung von Mietverträgen über insgesamt ca. 82.700 m², darunter ein langfristiger Mietvertrag über insgesamt ca. 16.700 m² mit bonitätsstarken Blue-Chip-Mietern, wodurch das Berliner Büroprojekt „Anna-Lindh-Haus“ bereits vor Fertigstellung vollständig vermietet ist zu Spitzenmieten für den Teilmarkt,
- Vermietung von ca. 33% des aktuellen Leerstands mit zukünftigen Mietstarts, wodurch die vertragliche Auslastung auf 96,1% steigt,
- Anstieg der annualisierten like-for-like Bruttomieteinnahmen (+2,4%), wobei die Vermietungs-Marge (Brutto- zu Nettomiete) im Jahresvergleich von 85,2% auf 86,4% stieg,
- Senkung der indirekten Aufwendungen im Jahresvergleich um rund 11% aufgrund geringerer Personalkosten und weiterer Effizienzsteigerungen im operativen Geschäft.

Prime Portfolioqualität und Nachhaltigkeits-Kennzahlen

91% unseres Portfolios verfügen über ein Nachhaltigkeitszertifikat (DGNB, LEED oder BREEAM, inkl. Objekte im Zertifizierungsprozess), gegenüber 88% zum Jahresende 2025. Der Anteil der Objekte, die die Kriterien der EU-Taxonomie „Do No Significant Harm“ (hinsichtlich der Energieeffizienzklassen) erfüllen, lag zum Berichtsstichtag stabil bei rund 80%.

Fortschritte bei den profitablen Entwicklungsaktivitäten

„Upbeat“, der neue, 35.000 m² große Hauptsitz der Deutschen Kreditbank AG (DKB), wurde fertiggestellt und Ende Juli an den einzigen Mieter übergeben. Dieses hochwertige, markante Bürogebäude in Berlin CBD, das für mindestens 15 Jahre vollständig vermietet ist, strebt die Zertifizierungen DGNB Gold, Wired Score Platinum und WELL Core Gold an. Dank seiner hohen Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse A, wobei der Primärenergiebedarf mindestens 10% unter dem Standard für Niedrigstenergiegebäude liegt) wird es die Nachhaltigkeitsbilanz des Portfolios weiter stärken. Ab Inbetriebnahme wird es mit einem WAULT von 15 Jahren ab Fertigstellung erheblich zu unserem wiederkehrenden Ergebnis beitragen.

Nach dieser kürzlich erfolgten Fertigstellung umfasst unsere aktive Entwicklungspipeline insgesamt rund 28.000 m² in zwei im Bau befindlichen Büroprojekten in Berlin. Beide Projekte sind zu 100% vorvermietet und sollen 2027 fertiggestellt werden:

- Das Anna-Lindh-Haus, eine hochenergieeffiziente Holz-Hybridkonstruktion mit rd. 17.000 m² am Berliner Hauptbahnhof,
- Das „Manage-to-Green“-Sanierungsprojekt Karlsgärten neben dem Berliner Potsdamer Platz.

In Summe werden diese drei Entwicklungsprojekte (inkl. Upbeat) nach Fertigstellung voraussichtlich 6 Mio. € an Bruttomieteinnahmen im Jahr 2026, rund 23 Mio. € in 2027 und 27 Mio. € in 2028 sowie rund 650 Mio. € an Immobilienwert zum Bestandsportfolio beitragen.

Zwei weitere Büro-Neubauprojekte an erstklassigen Standorten im Zentrum Berlins befinden sich in der Vorbereitungsphase: das Alexander-von-Humboldt-Haus neben dem Berliner Hauptbahnhof und Skygreen neben unserer Immobilie Grasblau. Nach ihrer Fertigstellung werden diese Objekte unsere Präsenz im Prime-Office-Segment in unserem größten Kernmarkt Berlin weiter stärken.

Alle im Bau und in Planung befindlichen Projekte sind hochmoderne Gebäude mit höchsten Standards in Bezug auf Technologie, Ausstattung, Zertifizierung und Nachhaltigkeit, von denen wir glauben, dass sie ihre Relevanz über zukünftige Vermietungszyklen hinweg behalten werden.

Verkauf von Non-Core-Liegenschaften

Unsere langfristige Investmentstrategie verfolgt einen klaren Fokus auf große, hochwertige Prime-Bürogebäude in erstklassigen innerstädtischen Lagen. Im Einklang mit dieser Strategie nutzen wir Marktliquidität, um nicht-strategische Vermögenswerte zu veräußern sowie zukünftige Gewinne zu realisieren, wo keine weitere Wertschöpfung mehr zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund streben wir den Verkauf von Immobilien an, die hinsichtlich Anlageklasse, Lage, Bauqualität, Alter oder Wertschöpfungspotenzial nicht zum Kerngeschäft gehören, und optimieren so kontinuierlich die Portfolioqualität. Im Jahr 2026 haben wir hierbei bislang folgende Fortschritte erzielt:

- Abschluss des Verkaufs von 10 Non-Core-Objekten (davon einer im 3. Quartal) mit einem Gesamtvolumen von rund 270 Mio. €,
- Verkauft wurden unter anderem zwei Büroimmobilien in Budapest, je ein Bürogebäude in Warschau und Berlin sowie unser letztes Parkhaus und drei Non-Core-Grundstücke in Deutschland,
- Im Rahmen unserer Dekarbonisierungsstrategie inkludierten die Verkäufe eine Immobilie mit Gasheizung,
- Verkauf von drei weiteren Objekten, deren Abschluss im Laufe des Jahres 2026 erwartet wird.

Mit diesen Verkäufen hat sich unser Portfolio in Bezug auf Qualität, Ausrichtung, geografische Präsenz und Sektor weiter verbessert. Mit den Erlösen aus diesen Verkäufen stehen uns mehrere Optionen offen, darunter allgemeine Unternehmenszwecke, wertsteigernde Investitionen in unser Prime-Portfolio, die Rückzahlung von Schulden, der Rückkauf von Aktien, die Ausschüttung von Dividenden sowie externe Investitionen, sollten sich attraktive Gelegenheiten ergeben.

Stabile Finanzlage und solide Bilanz

Unsere Bilanz ist mit einer Eigenkapitalquote von 47,6%, einem Netto-LTV von 34,5% und einer angemessenen Liquiditätsposition weiterhin solide. Anfang Juli haben wir erfolgreich eine vorrangige, unbesicherte „Green Bond"-Anleihe im Volumen von 300 Mio. € mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem jährlichen Kupon von 3,5% platziert und damit erneut unseren guten Zugang zu Fremdkapital unter Beweis gestellt. Der Erlös aus der Emission wird unter anderem zur Refinanzierung der im Februar 2027 fälligen Anleihe verwendet, wodurch wir unser Fälligkeitsprofil weiter verbessern. Die Emission war zu den endgültigen Konditionen mehr als fünffach überzeichnet, wobei eine starke Nachfrage von rund 70 Investoren verzeichnet wurde. Die internationale Ratingagentur Moody's hat der Anleihe ein Investment-Grade-Rating von Baa3 zugewiesen.

Kapitalrückfluss an die Aktionäre

Eine unserer wichtigsten unternehmerischen Prioritäten ist die Rückführung von überschüssigem Kapital an die Aktionäre. Im ersten Halbjahr 2026 haben wir eine ordentliche Dividende in Höhe von 82,8 Mio. € (0,90 € je Aktie) ausgeschüttet. Darüber hinaus haben wir unser im Januar 2026 begonnenes Rückkaufprogramm abgeschlossen, im Rahmen dessen wir 68,6 Mio. € in den Erwerb von rund 2,8 Mio. Aktien zu einem Durchschnittspreis von 24,8 € pro Aktie (ein Abschlag von 9,3% auf den NAV) investiert haben. Nach Abschluss dieses Rückkaufs im Juli beschloss der Vorstand, ein neues Rückkaufprogramm in Höhe von bis zu 2% der im Umlauf befindlichen Aktien zu starten. Seit Jahresbeginn beliefen sich die über Dividenden und Rückkäufe zurückgeflossenen Mittel auf insgesamt 157 Mio. €; seit Ende 2018 haben wir in Summe über 1,636 Mrd. € an unsere Aktionäre rückgeführt.

Ausblick

Mit Blick auf die Zukunft rechnen wir mit anhaltenden Herausforderungen und Unsicherheiten, insbesondere mit weiteren geopolitischen Spannungen, erneuten Inflationsrisiken in Europa, sich wandelnden Anlegerpräferenzen und häufigeren Klimaereignissen. Auch wenn die langfristigen Marktaussichten weiterhin ungewiss sind, sind wir davon überzeugt, dass wir dank unserer klaren strategischen Ausrichtung und hochwertigen Immobilien in innerstädtischen Top-Standorten für die kommenden Jahre gut aufgestellt sind.

Die seit Langem erwartete Zweiteilung des Büromarktes ist nun jedenfalls Realität: Während erstklassige Objekte weiterhin eine hohe Mieternachfrage verzeichnen, verlieren sekundäre Gebäude zunehmend an Bedeutung. Unsere durchweg hohen Vermietungsquoten spiegeln die Qualität unserer Gebäude und die Attraktivität unserer zentralen Standorte wider.

Vor diesem Hintergrund bauen wir unser Prime-Büroportfolio in Berlin und München aus, wo unsere Größe und Entwicklungspipeline attraktive Wachstumschancen bieten, während wir weiterhin Non-Core-Objekte in Österreich und CEE veräußern. Infolgedessen wird der Anteil unseres deutschen Portfolios weiter steigen. Wir haben weiterhin großes Vertrauen in Deutschland aufgrund seiner Größe, der vielfältigen Metropolmärkte und der fiskalischen Kapazitäten zur Unterstützung langfristiger, wachstumsorientierter Investitionen.

Insgesamt konzentrieren sich unsere strategischen Prioritäten weiterhin auf (1) profitable Geschäftstätigkeit, (2) die beschleunigte Veräußerungen von Non-Core-Objekten, (3) die Vereinfachung unseres Geschäftsmodells, (4) disziplinierte Investitionen in finanziell wertsteigernde Entwicklung und Revitalisierung von Bestandsgebäuden, (5) selektive externe Investitionen, (6) die Aufrechterhaltung einer starken Bilanz und stabiler Finanzkennzahlen/Covenants sowie (7) die Rückführung von überschüssigem Kapital an die Aktionäre.

Mit einer klaren Strategie, einer soliden finanziellen Basis und einem hochqualifizierten Team ist CA Immo gut aufgestellt, um ihren Weg erfolgreich fortzusetzen. Für das Gesamtjahr 2026 wird ein nachhaltiges Ergebnis (FFO I) von über 90 Mio. € (0,97 € je Aktie) erwartet.

Wir möchten unseren Aktionären für ihr Vertrauen in uns als Verwalter ihres Kapitals sowie allen CA Immo-Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihren Beitrag zu dem, was wir im Jahr 2026 bisher erreicht haben, danken.

Wien, 26. August 2026

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

KAPITALMÄRKTE

Wirtschaftliches Umfeld

Das wirtschaftliche Umfeld in Europa blieb im ersten Halbjahr 2026 von den Folgen des Ende Februar 2026 ausgebrochenen Krieges im Nahen Osten geprägt, wenngleich sich die akute Zuspitzung des ersten Quartals im Jahresverlauf teilweise zurückbildete. Nach dem Höhepunkt der Energiepreis- und Kapitalmarktreaktion im April 2026 trugen Waffenruhen sowie eine Absichtserklärung zwischen dem Iran und den USA zu einer Beruhigung der Rohstoffmärkte bei; der IWF unterstellte in seinem World Economic Outlook Update vom Juli 2026 eine Normalisierung bis März 2027. Der weiter andauernde Krieg in der Ukraine, die protektionistischen Handelskonflikte – zuletzt die im Juli 2026 von den USA gegenüber rund 60 Handelspartnern einschließlich der EU verhängten Zollmaßnahmen – sowie ein weiterhin deutlich erhöhtes Energiepreisniveau belasten das Investitionsklima jedoch fort.

Im Euroraum erreichte die Inflation ihren Höhepunkt im Mai 2026. Nach 2,6% im März und 3,0% im April stieg die jährliche Teuerungsrate laut Eurostat im Mai auf 3,2%, den höchsten Wert seit September 2023, bevor sie im Juni 2026 auf 2,8% zurückging. Der Rückgang erwies sich jedoch als vorübergehend: Im Juli 2026 zog die Teuerung laut Eurostat-Schnellschätzung wieder auf 2,9% an, da die Energiekomponente vor dem Hintergrund erneut gestiegener Energiepreise von 8,5% (Juni) auf 10,0% zunahm. Die Kerninflation (ohne Energie und Nahrungsmittel) lag im Juli bei 2,5% nach 2,4% im Juni. In Deutschland stieg die HVPI-Rate (Harmonisierter Verbraucherpreisindex) im Juli auf 2,8%, nach 2,4% im Juni.

Vor diesem Hintergrund beendete die EZB ihre seit Juni 2025 bestehende Zinspause. Am 11.06.2026 hob der EZB-Rat die drei Leitzinssätze um 25 Basispunkte an, die erste Zinserhöhung seit dem Ende des Straffungszyklus im September 2023 und eine Umkehr der acht Zinssenkungen zwischen Juni 2024 und Juni 2025. Die Einlagenfazilität liegt seither bei 2,25%, das Hauptrefinanzierungsgeschäft bei 2,40% und die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 2,65% (mit Wirkung zum 17.06.2026). Auf der Sitzung am 23.07.2026 beließ der Rat die Leitzinsen unverändert und bekräftigte einen datenabhängigen Ansatz von Sitzung zu Sitzung; an den Märkten wird eine weitere Anhebung im September 2026 zunehmend eingepreist. In den Juni-Projektionen, die die Kriegsfolgen einbeziehen, erwartet die EZB eine HVPI-Inflation von 3,0% (2026), 2,3% (2027) und 2,0% (2028) sowie ein Wachstum von 0,8% (2026), 1,2% (2027) und 1,5% (2028) – eine Aufwärtsrevision der Inflation und eine Abwärtsrevision des Wachstums für 2026 und 2027 gegenüber den März-Prognosen.

Der IWF zeichnet im World Economic Outlook Update vom Juli 2026 ein vergleichbares Bild: Das globale Wachstum wird mit 3,0% (2026) und 3,4% (2027) prognostiziert und ist kumuliert gegenüber dem April-2026-Ausblick weitgehend unverändert; der IWF rahmt den Ausblick als Spannungsfeld zwischen der belastenden Wirkung des Nahost-Krieges und einem stützenden, KI-getriebenen Technologie-Investitionszyklus. Für den Euroraum erwartet der IWF +0,9% (2026, –0,2 Prozentpunkte gegenüber April) und +1,2% (2027), für Deutschland +0,7% bzw. +1,0%. In den für CA Immo relevanten CEE-Märkten wurde Polen auf +3,4% (2026) leicht angehoben, während Tschechien (+2,2%) und Ungarn (+1,7%) im Juli-Update nicht revidiert wurden und auf dem Stand des April-Ausblicks verbleiben. Die globale Inflation verharrt nach IWF-Einschätzung mit 4,7% (2026) auf erhöhtem Niveau; die seit Anfang 2024 zu beobachtende Disinflation ist damit weltweit ins Stocken geraten. Die Ölpreisannahme des Updates liegt bei rund 89 USD/Barrel für 2026.

Das Finanzierungsumfeld hat sich seit dem ersten Quartal weiter verschärft. Die Renditen zehnjähriger deutscher Bundesanleihen markierten am 23.07.2026 mit rund 3,20% den höchsten Stand seit über 15 Jahren, nachdem der Brent-Ölpreis zwischenzeitlich die Marke von 100 USD/Barrel berührt und die EZB eine mögliche September-Anhebung signalisiert hatte. Das im Vergleich zu den Jahren 2020 bis 2022 deutlich höhere Finanzierungsniveau belastet Projektentwicklungen und führt zu fortgesetzter Zurückhaltung auf den Transaktionsmärkten. Die im Jahr 2025 begonnene Stabilisierung der Bewertungen wird damit einer erneuten Belastungsprobe unterzogen. Die Bewertungsperspektiven für den Immobiliensektor hängen verstärkt vom weiteren Verlauf des Energiepreisschocks und der Reaktion der EZB ab.

Hinzu kommen weitere makroökonomische Faktoren. Frühindikatoren fielen zuletzt uneinheitlich aus: Der S&P-Global-Einkaufsmanagerindex signalisierte für Juli eine Rückkehr der Geschäftstätigkeit im Euroraum in den Wachstumsbereich, gestützt durch einen kräftigen Anstieg der deutschen Produktion, während das deutsche Verbrauchervertrauen zum August leicht nachgab. Die im Juni 2025 von den NATO-Mitgliedstaaten

vereinbarte Erhöhung der Verteidigungsausgaben auf 5% des BIP bis 2035 sowie die deutschen und französischen Infrastrukturpakete dürften mittelfristig Wachstumsimpulse setzen, zugleich aber den Druck auf die Staatsfinanzen erhöhen. Der IWF prognostizierte im April-Ausblick eine Ausweitung des deutschen Defizits auf 3,8% des BIP für 2026.

Insgesamt stellt sich das wirtschaftliche Umfeld zur Jahresmitte 2026 als Spannungsfeld dar: erhöhten, wenngleich vom Mai-Höhepunkt zurückgehenden Inflationsraten, einem weiterhin hohen Energiepreisniveau und einer wieder restriktiveren Geldpolitik stehen ein robuster Arbeitsmarkt, gefestigte Unternehmensbilanzen und eine durch Verteidigungs- und Infrastrukturausgaben gestützte Binnennachfrage gegenüber. Für den Immobiliensektor bleiben die weitere Entwicklung der Kapitalmarktrenditen, der Geldpolitik der EZB und des Konflikts im Nahen Osten die maßgeblichen Bestimmungsfaktoren.

Im zweiten Quartal 2026 stieg das saisonbereinigte BIP im Euroraum gegenüber dem Vorquartal um 0,4% und in der EU um 0,5%, nach unverändertem BIP (0,0%) im Euroraum bzw. +0,1% in der EU im ersten Quartal 2026 (Eurostat-Schnellschätzung, 30.07.2026). Im Vorjahresvergleich legte das BIP im Euroraum um 1,0% und in der EU um 1,2% zu, nach +0,5% bzw. +0,8% im ersten Quartal. Das Wachstum fiel damit stärker aus als erwartet, blieb im Ländervergleich jedoch heterogen; in den Kernmärkten von CA Immo wuchs die deutsche Wirtschaft um 0,2%, während Österreich stagnierte (0,0%).

Im Juni 2026 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,3%, stabil gegenüber dem Vormonat sowie gegenüber Juni 2025. In der EU betrug die Quote 6,0%, ebenfalls stabil gegenüber Vormonat und Vorjahr. In Deutschland blieb die Arbeitslosigkeit mit rund 3,8% weiterhin deutlich unter dem Euroraum-Durchschnitt.

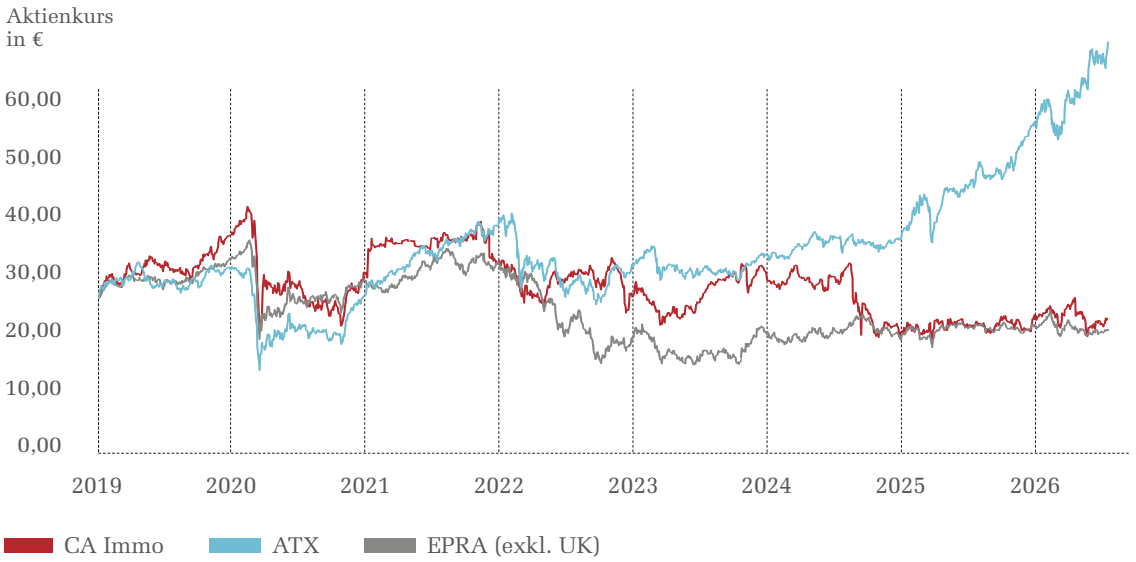
Die jährliche Inflation im Euroraum stieg laut Eurostat-Schnellschätzung im Juli 2026 auf 2,9%, nach 2,8% im Juni. Bei den Hauptkomponenten wies „Energie" mit 10,0% (Juni: 8,5%) die höchste Jahresrate auf, gefolgt von „Dienstleistungen" mit 3,3% (Juni: 3,2%), „Lebensmittel, Alkohol und Tabak" mit 1,2% (Juni: 1,5%) sowie „Industriegüter ohne Energie" mit 0,9% (Juni: 0,7%).

Kursentwicklung, Börseumsatz und Marktkapitalisierung der CA Immo-Aktie

Die CA Immo-Aktie verzeichnete seit Jahresbeginn einen Zuwachs von 1% und schloss zum 30.06.2026 mit 22,80 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von 21%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) verzeichnete im Vergleichszeitraum ein Minus von 2%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo Aktie am 06.05.2026 mit 27,70 €. Das Jahrestief lag am 6. Januar 2026 bei 21,68 €.

Die Börsekapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30.06.2026 auf rund 2,1 Mrd. € (30.06.2025: 2,6 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Tag (Einfachzählung) verringerte sich in den ersten sechs Monaten 2026 im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 15% und lag bei 72,9 Tsd. Stück Aktien versus 86,0 Tsd. Stück im Jahr 2025. Die durchschnittliche tägliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) fiel im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2025 um rund 9% und lag bei 1,8 Mio. € (H1 2025: 2,0 Mio. €).

Entwicklung des CA Immo Aktienkurses im Vergleich (01.01.2019–04.08.2026)[1]



[1] Rebasiert zum CA Immo Aktienkurs 01.01.2019

Einjähriger Performancevergleich (01.07.2025–30.06.2026)

	Performance
CA Immo	–6,56%
ATX	47,15%
EPRA Developed Europe (ex UK)	–6,33%

Quelle: Bloomberg

Analysten Coverage

Aktuell wird CA Immo von sechs Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 23,00 € und 29,00 €, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 25,50 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30.06.2026 errechnet sich daraus ein Abschlag von rund 11%. Am 05.08.2026 hat Green Street die Coverage der CA Immo-Aktie aufgenommen. Die Ersteinschätzung erfolgte mit einer Hold-Empfehlung ohne Veröffentlichung eines konventionellen Kursziels.

Analysten-Empfehlungen

Broker	Datum	Kursziel	Empfehlung
Green Street	05.08.2026	n/a	Hold
Oddo BHF[1]	03.08.2026	29,00 €	Outperform
Kepler Cheuvreux	07.07.2026	24,50 €	Hold
Kempen	01.07.2026	25,50 €	Neutral
Deutsche Bank	25.06.2026	23,00 €	Hold
Erste Group	20.05.2026	26,80 €	Accumulate
Durchschnitt		**25,76 €**	
Median		**25,50 €**	

[1] Zuvor Raiffeisen Bank International

Ordentliche Hauptversammlung 2026

Die 39. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 06.05.2026 statt. Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 79% des Grundkapitals bzw. bei 316 Aktionären und Aktionärsvertretern.

Die Hauptversammlung umfasste die ordentlichen Tagesordnungspunkte – Gewinnverwendung, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Festlegung der Aufsichtsratsvergütung, Wahl der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH zum Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2026 und die Beschlussfassung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025. Darüber hinaus wurde über die Ermächtigungen des Vorstands zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien – jeweils auch unter Ausschluss des (umgekehrten) Bezugsrechts der Aktionäre im Zusammenhang mit dem Erwerb eigener Aktien – abgestimmt. Außerordentliche Tagesordnungspunkte standen nicht zur Beschlussfassung. Sämtliche Beschlussanträge der Gesellschaft erreichten die gesetzlich erforderliche Mehrheit.

Der Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung sah vor, vom zum 31.12.2025 ausgewiesenen verteilungsfähigen Bilanzgewinn in Höhe von 467.709.040,81 € für jede dividendenberechtigte Aktie eine Dividende in Höhe von 0,90 € auszuschütten. Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Die Dividende wurde am 13.05.2026 ausgezahlt.

Aktienrückkaufprogramme und Aktieneinziehung

Auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft am 26.03.2026 beschlossen, 7.082.012 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit Wirkung zum 26.03.2026 einzuziehen. Nach Erteilung der Zustimmung des Aufsichtsrats am 26.03.2026 erfolgte damit die Einziehung der rückerworbenen eigenen Aktien mit Wirkung zum 26.03.2026. Durch die Einziehung von 7.082.012 Stück eigenen Aktien wurde das Grundkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit Wirkung zum 26.03.2026 insgesamt um 51.486.227,24 € herabgesetzt und beträgt nunmehr 684.031.341,11 €, zerlegt in 94.089.593 Stück nennwertlose Stückaktien (davon 4 Namensaktien und nunmehr 94.089.589 Inhaberaktien). Zum 25.03.2026 (Tag vor der Einziehung) hielt CA Immo 8.661.930 eigene Aktien.

Schon zuvor hatte der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG am 08.01.2026 beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 05.05.2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung"). Das Volumen belief sich auf bis zu 2.768.907 Stück Aktien (dies entsprach zum Zeitpunkt des Beschlusses 2,74% des damaligen Grundkapitals der Gesellschaft, nach der Einziehung von 7.082.012 eigenen Aktien am 26.03.2026 entsprach dies rund 2,94% des nunmehrigen Grundkapitals). 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. Das Rückkaufprogramm begann am 15.01.2026. Der Rückkauf erfolgte für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel war die Steigerung des Shareholder Value.

Das Aktienrückkaufprogramm wurde mit 22.07.2026 beendet. Insgesamt wurden 2.768.907 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 2,94% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 27,40€, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 21,55€. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 24,76€ und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 68.556.563,65€. Zum Ende des Rückkaufprogramms hielt CA Immo 3.035.148 eigene Aktien, was einem Anteil von rund 3,23% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht.

Darüber hinaus entschied der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG am 23.07.2026, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 39. ordentlichen Hauptversammlung vom 06.05.2026 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung"). Das Volumen beläuft sich auf bis zu 1.881.792 Stück Aktien (dies entspricht 2,00% 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 30.07.2026 und endet spätestens am 06.11.2028. 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 17.08.2026 205.732 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 0,22% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,90€, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 23,20€. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 24,41€ und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 5.021.775,82€.

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

Erfolgreiche Platzierung eines 300 Mio. € Green Bond

Anfang Juli 2026 emittierte CA Immo erfolgreich einen nicht nachrangigen, unbesicherten, fix verzinsten Green Bond über 300 Mio. € mit einer Laufzeit von 3 Jahren und einem jährlichen Kupon von 3,5%. Die Emission war zu den finalen Konditionen mit einer starken Nachfrage von rund 70 Investoren mehr als fünffach überzeichnet. Der Nettoerlös wird zur Finanzierung bzw. Refinanzierung eines Portfolios geeigneter grüner Projekte gemäß dem Green Financing Framework der Gesellschaft (April 2024) verwendet; damit refinanziert CA Immo unter anderem die im Februar 2027 fällige Anleihe und verbessert ihr Fälligkeitsprofil weiter. Die Transaktion, die trotz eines volatilen Umfelds sehr erfolgreich platziert wurde, unterstreicht den fortgesetzten Kapitalmarktzugang der Gesellschaft für unbesicherte grüne Finanzierungen.

Anleihen & Rating

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

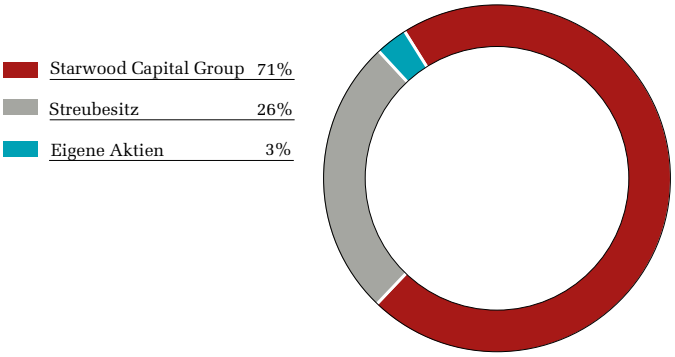
Die Ratingagentur Moody’s stuft CA Immo’s langfristiges Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings der ausstehenden Unternehmesanleihen aktuell auf Baa3 mit stabilem Ausblick ein. Das Rating wurde zuletzt im April 2026 von Moody’s bestätigt.

Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30.06.2026 684.031.341,11 € und verteilt sich auf 4 Namensaktien sowie 94.089.589 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 71% (66.531.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien zum Zeitpunkt der Berichterstattung) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Die Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf dem globalen Immobilienmarkt. Die verbleibenden Aktien der CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Anlegern.

Aktionärsstruktur



Aktienkennzahlen

		30.06.2026	31.12.2025
IFRS NAV je Aktie	€	26,54	27,41
EPRA NRV je Aktie	€	33,72	34,53
EPRA NTA je Aktie	€	31,08	31,74
EPRA NDV je Aktie	€	26,77	27,60
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	–14,10	–17,84
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	–32,39	–34,79
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie	%	–26,64	–29,04
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	–14,82	–18,41
Gewichtete Anzahl der Aktien	Stk.	94.089.593	101.171.605
Eigene Aktien	Stk.	2.715.140	7.348.253
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	91.374.453	93.823.352
Ø Anzahl Aktien	Stk.	94.089.593	101.171.605
Ø Eigene Aktien	Stk.	1.511.345	5.499.290
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	92.578.248	95.672.315
Ø Kurs/ Aktie	€	24,83	23,28
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.145,2	2.278,4
Ultimokurs	€	22,8	22,5
Höchstkurs	€	27,7	25,1
Tiefstkurs	€	21,6	20,2
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,9	1,0
Dividendenrendite[1]	%	3,95	4,44

[1] Ultimokurs

Allgemeine Informationen zur CA Immo-Aktie

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

Investor Relations Kontakt:

Christoph Thurnberger
Group Head of Corporate Finance & Governance
T: +43 1 532 59 07 504
christoph.thurnberger@caimmo.com

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

Finanzkalender 2026

26.08.2026
Halbjahresergebnis 2026

25.11.2026
Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2026

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in den Metropolstädten Deutschlands, Österreichs und der CEE-Region ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (83% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (15% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 2% des Immobilienvermögens sind zum Handel oder Verkauf bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Zum Stichtag 30.06.2026 lag der Wert des gesamten Immobilienvermögens bei rd. 4,4 Mrd. € (31.12.2025: 4,7 Mrd. €).

Das Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe per 30.06.2026

in Mio. €	Bestands-immobilien[1]	Immobilien-vermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilien-vermögen[2]	Immobilien-vermögen	Immobilien-vermögen in %
Deutschland	2.572,4	685,8	66,9	3.325,1	74,8
Österreich	233,8	0	0	233,8	5,3
Polen	431,6	0	0	431,6	9,7
Tschechien	312,1	0,5	0	312,6	7,0
Ungarn	139,5	0	0	139,5	3,1
Gesamt	**3.689,4**	**686,3**	**66,9**	**4.442,6**	**100,0**
Anteil am Gesamtportfolio	83%	15%	2%		

[1] Inkl. selbst genutzte Immobilien und Nutzungsrechte
[2] Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien (bilanziert gemäß IAS 2 bzw. IFRS 5)

Portfolioveränderungen im ersten Halbjahr 2026

Verkäufe

CA Immo hat im ersten Halbjahr 2026 den Verkauf von älteren und nichtstrategischen Liegenschaften fortgesetzt. In Summe wurden konzernweit Verkaufserlöse in Höhe von 228,4 Mio. € (H1 2025: 247,4 Mio. €) – inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity – erzielt.

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

Im ersten Halbjahr 2026 abgeschlossene Verkaufstransaktionen

Objektbezeichnung	Stadt	Haupt-nutzungsart	Typ	Klasse	Anzahl	Verkaufs-datum (Closing)	Anteil[1]	Fläche[2] in m²	Letzter Bilanz-wert zum Vorstichtag in Mio. €
Spreebogen	Berlin	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q1 2026	100%	29.750	91,7
Millennium Tower I	Budapest	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q1 2026	100%	18.797	40,5
Frankfurt Bus Terminal	Frankfurt	Sonstige	Gebäude	IAS 40	1	Q2 2026	100%	2.288	6,9
Campanile	Frankfurt	Sonstige	Gebäude	IAS 40	1	Q2 2026	100%	8.725	17,1
Sienna Center	Warschau	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q2 2026	100%	20.021	45,2
Capital Square	Budapest	Büro	Gebäude	IAS 40	1	Q2 2026	100%	34.010	62,2
Zwischensumme					**6**				**263,7**
Heidelerchenstraße	München	Sonstige	Grundstück	IAS 2	1	Q2 2026	100%	423	0,0
Mindener Straße Nord	Düsseldorf	Sonstige	Grundstück	IAS 2	1	Q2 2026	100%	8.853	2,4
Zwischensumme					**2**				**2,4**
Flösserhof – Tranche A	Mainz	Wohnen	Gebäude	IAS 2 in JV	1	Q1 2026	50%	190	1,2
Zwischensumme					**1**				**1,2**
Gesamt					**9**				**267,3**

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

BESTANDSIMMOBILIEN

Dieses Kapitel zeigt Performance-Kennzahlen der CA Immo-Bestandsimmobilien, u. a. Vermietungsquote und Rendite. Selbstgenutzte Immobilien und Nutzungsrechte („Rights of Use“) fließen in die Berechnung dieser Kennzahlen ein.

Das Bestandsportfolio weist per 30.06.2026 einen Bilanzwert von rund 3,7 Mrd. € (31.12.2025: 3,7 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 0,7 Mio. m² (31.12.2025: 0,7 Mio. m²). Rund 70% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Deutschland, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 24% auf Länder der CEE-Region und zu 6% auf Österreich. CA Immo erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2026 Mieterlöse in Höhe von 104,8 Mio. € (H1 2025: 124,2 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,4% (31.12.2025: 5,3%) und ist per 30.06.2026 zu 94,1% vermietet (31.12.2025: 94,9%).

Vermietungsleistung

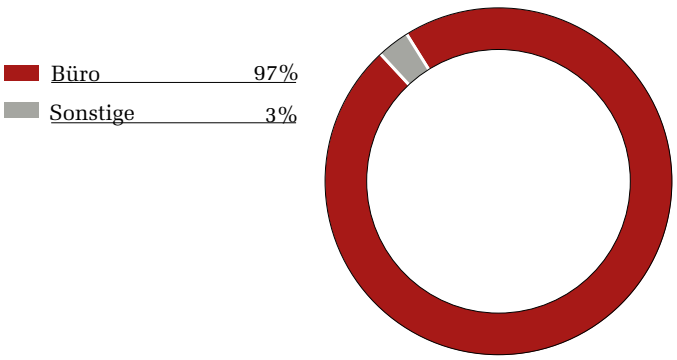
In Summe wurden im ersten Halbjahr 2026 rd. 82.700 m² vermietbare Fläche neu vermietet bzw. verlängert. Davon entfielen 20% auf die Vorvermietung des Entwicklungsprojekts Anna-Lindh-Haus in Berlin. 55% betrafen Bestandsneuvermietungen bzw. Flächenexpansionen und 25% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

Bestandskennzahlen zum 30.06.2026[1]

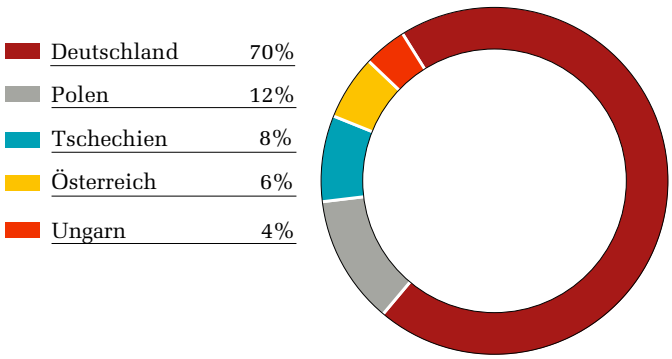
	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche[2] in m²	Vermietungsgrad[3] in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Deutschland	2.572,4	365.216	95,8	124,7	4,8
Österreich	233,8	96.128	97,1	18,3	7,8
Polen	431,6	115.797	98,5	30,5	7,1
Tschechien	312,1	67.944	96,3	15,7	5,0
Ungarn	139,5	71.915	72,3	10,3	7,4
Summe	**3.689,4**	**717.000**	**94,1**	**199,5**	**5,4**

[1] Inkl. selbst genutzte Immobilien und Nutzungsrechte
[2] Exkl. strategischer Leerstand: Als strategischer Leerstand werden Flächen definiert, die aus strategischen Gründen nicht vermietet werden – u. a. im Zuge von Renovierungsprojekten im laufenden Betrieb oder zur Optimierung der Mieterstruktur eines Gebäudes.
[3] Auslastung nach Fläche (m²)

Portfoliowert Bestandsimmobilien nach Hauptnutzungsart (Basis: 3,7 Mrd. €)



Portfoliowert Bestandsimmobilien nach Ländern (Basis: 3,7 Mrd. €)



IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 686,3 Mio. € (31.12.2025: 637,1 Mio. €) umfasst Projektentwicklungen und Grundstücksreserven.

Immobilienvermögen in Entwicklung zum 30.06.2026

	Grundstücksreserve		Projekte in Planung		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
in Mio. €	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Frankfurt	67,2	44,0	0	0	0	0	67,2	9,8
Berlin	74,7	48,9	52,9	100,0	480,6	100,0	608,2	88,6
München	10,4	6,8	0	0	0	0	10,4	1,5
Deutschland	**152,3**	**99,7**	**52,9**	**100,0**	**480,6**	**100,0**	**685,8**	**99,9**
Tschechien	0,5	0,3	0	0	0	0	0,5	0,1
CEE	**0,5**	**0,3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,5**	**0,1**
Gesamt	**152,8**	**100,0**	**52,9**	**100,0**	**480,6**	**100,0**	**686,3**	**100,0**

Immobilienvermögen in Entwicklung zum 30.06.2026 – Detail

in Mio. €	Stadt	Nutzung	Anteil[1] in %	Anzahl	Fläche[2] in m²	Buchwert inkl. JV´s	Buchwert exkl. JV´s	Gesamtes Investitionsvolumen[3]	Offene Baukosten	Bruttoerstellungsrendite in %	Vorverwertungsgrad[4] in %
Upbeat	Berlin	Büro	100%	1	34.911	319,6	319,6	356,1	15,2	5%	100%
Anna-Lindh-Haus	Berlin	Büro	100%	1	16.930	104,3	104,3	119,4	31,8	6%	99%
Karlsgärten	Berlin	Büro	100%	1	11.295	56,7	56,7	81,7	25,6	6%	100%
Flösserhof	Mainz	Wohnen	50%	1	6.371	1,7	0	44,9	0,7	-	88%
Gesamt Projekte in Umsetzung				**4**	**69.507**	**482,3**	**480,6**	**602,1**	**73,3**		
Skygreen	Berlin	Büro	100%	1	18.195	39,3	39,3	-	-		
Alexander-von-Humboldt-Haus	Berlin	Büro	100%	1	6.395	13,6	13,6	-	-		
Gesamt Projekte in Planung				**2**	**24.590**	**52,9**	**52,9**				
Grundstücksreserve			100%	10	93.165	152,8	152,8	-	-		
Gesamt Grundstücksreserve				**10**	**93.165**	**152,8**	**152,8**				
Gesamt Projekte & Grundstücksreserve				**16**	**187.262**	**688,0**	**686,3**	**602,1**	**73,3**		

[1] Anteil steht für den von CA Immo gehaltenen Projektanteil
[2] Projekte in Umsetzung und in Planung: Mietfläche; bei Grundstücken: Grundstücksfläche
[3] Inkl. Grundstück (und inkl. Altbestand bei Karlsgärten); Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke und Altbestand: 491,8 Mio. €.
[4] Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vermietungsquote, Projekte für Verkauf: Verkauf

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.06.2026 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Projekt Upbeat Fertigstellung und Übergabe

Ende Juli hat CA Immo das Büroprojekt Upbeat in Berlin fertig gestellt und rd. 35.000 m² Mietfläche an den Exklusivmieter Deutsche Kreditbank AG (DKB) übergeben.

Green Bond

CA Immo platzierte einen fix verzinsten, nicht nachrangigen und unbesicherten Green Bond im Volumen von 300 Mio. €, mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem jährlichen Kupon von 3,5%. Der Emissionstag (Settlement) war am 07.07.2026. Ergänzend hat CA Immo einen Fair Value Swap mit einem Volumen von 150 Mio. € abgeschlossen.

Aktienrückkaufprogramme

Das am 15.01.2026 gestartete Aktienrückkaufprogramm wurde nach dem Bilanzstichtag (30.06.2026) am 22.07.2026 beendet. Im Rahmen dieses Programms wurden seit dessen Beginn insgesamt 2.768.907 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 2,94% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 27,40 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 21,55 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 24,76 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 68.556.563,65 €. Zum Ende des Rückkaufprogramms hielt CA Immo 3.035.148 eigene Aktien, was einem Anteil von rund 3,23% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht.

Darüber hinaus beschloss der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG am 23.07.2026, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 39. ordentlichen Hauptversammlung vom 06.05.2026 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu 1.881.792 Stück Aktien, was 2,00% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft entspricht. Das Rückkaufprogramm begann am 30.07.2026 und endet spätestens am 06.11.2028.

Im Rahmen dieses am 30.07.2026 gestarteten Aktienrückkaufprogramms wurden nach dem Bilanzstichtag (30.06.2026) bis zum 17.08.2026 205.732 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 0,22% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,90 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 23,20 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 24,41 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 5.021.775,82 €.

Aufsichtsrat

Jeffrey G. Dishner hat das Unternehmen darüber informiert, dass er vorzeitig mit Wirkung zum 15.09.2026 aus dem Aufsichtsrat ausscheiden wird. Er gehörte dem Aufsichtsrat seit 2018 an.

ERGEBNISSE

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2026 einen Rückgang der Mieterlöse um –15,6% auf 104,8 Mio. € (H1 2025: 124,2 Mio. €). Diese Entwicklung steht überwiegend in Zusammenhang mit dem Verkauf nichtstrategischer Immobilien im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms (–19,1 Mio. € im Jahresvergleich) sowie niedrigeren Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien (–0,1 Mio. € im Jahresvergleich). Der Rückgang von Mieterlösen bei Bestandsimmobilien ergibt sich durch einen positiven Effekt aus einer Einmalzahlung aufgrund vorzeitiger Kündigung im ersten Halbjahr des Vergleichsjahres 2025 und nicht aus geringeren Mieteinnahmen im laufenden Jahr 2026. Bereinigt um diesen Effekt wären die Mieteinnahmen in Bestandsimmobilien im Jahresvergleich leicht gestiegen.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – beliefen sich auf 14,3 Mio. € (H1 2025: 18,3 Mio. €). Der Rückgang ist vorrangig auf die Verkäufe im zweiten Halbjahr 2025 sowie im ersten Halbjahr 2026 sowie auf den gestiegenen Vermietungsstand zurückzuführen. Das Nettomietergebnis reduzierte sich nach den ersten sechs Monaten dennoch auf 90,5 Mio. € (H1 2025: 105,8 Mio. €), ein Rückgang von –14,5% im Jahresvergleich.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 86,4% über dem Niveau des Vorjahreswerts von 85,2%. Grund hierfür ist vorrangig der höhere Vermietungsstand.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten sechs Monaten bei –1,6 Mio. € (H1 2025: –1,7 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 0,9 Mio. € und lagen damit über dem Niveau des Vorjahres (H1 2025: 0,5 Mio. €).

Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel lag nach den ersten sechs Monaten bei 0,0 Mio. € (H1 2025: 5,5 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf 4,9 Mio. € (H1 2025: –0,1 Mio. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen beliefen sich in den ersten sechs Monaten auf –18,5 Mio. € und lagen damit –11,3% unter dem Vorjahresniveau (H1 2025: –20,8 Mio. €). Der Hauptfaktor für diesen Rückgang waren Veränderung im Personalaufwand sowie weitere Effizienzsteigerungen im operativen Betrieb.

Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen 0,9 Mio. € Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verringerte sich in Folge der oben beschriebenen Entwicklungen um –14,6% auf 76,3 Mio. € (H1 2025: 89,4 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten sechs Monaten auf 17,4 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –71,0 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis damit bei –53,7 Mio. € zum Stichtag (H1 2025: –14,0 Mio. €). Hauptgrund hierfür war vor allem eine leichte Renditedekompression in Deutschland, welche sich sowohl auf die Bewertung des Bestandsportfolios sowie bei Projektentwicklungen und Landreserven auswirkte. CA Immo führt externe Bewertungen halbjährlich durch (zur Jahresmitte und zum Jahresende).

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung gezeigt und beliefen sich zum Stichtag auf 0,5 Mio. € (H1 2025: –2,5 Mio. €).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag bei 22,0 Mio. € und damit unter dem Vorjahresergebnis (H1 2025: 71,1 Mio. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich nach den ersten sechs Monaten auf –17,4 Mio. € und damit deutlich unter dem Vorjahreswert (H1 2025: –28,7 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns summierte sich auf –22,9 Mio. € und lag damit ebenfalls deutlich um –26,2% unter dem Vorjahreswert (H1 2025: –31,0 Mio. €). Hauptgrund hierfür waren die Rückführungen der 350 Mio. € Anleihe im Oktober 2025 sowie der 150 Mio. € Anleihe im März 2026.

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf 1,4 Mio. € (H1 2025: –4,7 Mio. €). Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 4,1 Mio. € unter dem Referenzwert der Vorperiode (H1 2025: 7,4 Mio. €). Kursdifferenzen beliefen sich in Summe auf –0,0 Mio. € (H1 2025: –0,5 Mio. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 4,6 Mio. € und lag damit aufgrund der beschriebenen Entwicklungen unter dem Vorjahreswert (H1 2025: 42,4 Mio. €).

Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –6,1 Mio. € (H1 2025: –11,1 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit –1,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert (H1 2025: 31,3 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf –0,02 € (H1 2025: 0,33 € je Aktie).

Funds from Operations (FFO)

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2026 wurde ein FFO I in Höhe von 55,6 Mio. € generiert, der –11,7% unter dem Vorjahreswert von 62,9 Mio. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nichtnachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Bereinigte nichtnachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 0,9 Mio. € (H1 2025: 0,7 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie administrative und Finanzierungsaufwendungen. Hauptgrund für den FFO I Rückgang war die erfolgreiche Veräußerungsaktivität der letzten Jahre, welche zu einem Rückgang an Nettomieteinnahmen führte.

FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,60 € und lag damit –8,4% unter dem Vorjahreswert (H1 2025: 0,66 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nichtnachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe und lag zum Stichtag bei 41,3 Mio. €, –4,1% unter dem Wert der ersten sechs Monate 2025 in Höhe von 43,1 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei 0,45 € (H1 2025: 0,45 € je Aktie).

Für das Gesamtjahr 2026 wird ein nachhaltiges Ergebnis (FFO I) von über 90 Mio. € (0,97 € je Aktie) erwartet.

Funds from Operations (FFO)

Mio. €	H1 2026	H1 2025
Nettomietergebnis (NRI)	90,5	105,8
Erlöse aus Dienstleistungen	0,9	0,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	0,1	0,1
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	1,0	0,7
Indirekte Aufwendungen	–18,5	–20,8
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0,4	0,2
Finanzierungsaufwand	–22,9	–31,0
Ergebnis aus Finanzinvestitionen[1]	4,1	7,4
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten[2]	0,9	0,7
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	**55,6**	**62,9**
Ergebnis aus Immobilienhandel	0,0	5,5
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	4,9	–0,1
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,2	–2,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5,2	3,0
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte[3]	–1,0	–1,9
Tatsächliche Ertragsteuer	–18,5	–20,9
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	**41,3**	**43,1**

[1] Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung sowie dem Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen
[2] Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse
[3] Beinhaltet sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse, die im FFO I bereinigt wurden

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 4.435,5 Mio. € auf (87,1% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.677,8 Mio. € (31.12.2025: 3.694,1 Mio. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich vorrangig durch das leicht negative Bewertungsergebnis.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.06.2026 bedingt durch laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte bei 686,3 Mio. € (31.12.2025: 637,1 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im kurzfristigen Vermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 4.442,6 Mio. € (31.12.2025: 4.675,4 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 16,1 Mio. € belief (31.12.2025: 17,3 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mitteln (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. Festgeld) summierte sich zum Bilanzstichtag auf 513,2 Mio. € und lag damit unter dem Niveau zum 31.12.2025 (645,0 Mio. €). Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte und den Immobilienbestand sowie die Rückführung einer 150 Mio. € Anleihe Ende März 2026.

Bilanz – Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.425,4 Mio. € (31.12.2025: 2.571,6 Mio. €). Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um –6,7% auf 5.094,7 Mio. € (31.12.2025: 5.461,7 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 47,6% seit Jahresbeginn leicht verbessert dar (31.12.2025: 47,1%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.049,3 Mio. € (31.12.2025: 2.259,9 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Festgeldveranlagungen) stand Ende Juni 2026 bei 1.532,0 Mio. € (31.12.2025: 1.611,9 Mio. €). 100% der Bankverbindlichkeiten und Anleihen lauten auf Euro.

Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 63,2% (31.12.2025: 62,7%). Das Loan-to-Value-Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.06.2026 34,5% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel und Festgeldveranlagungen des Konzerns) gegenüber 34,5% zu Jahresbeginn.

Bilanz- und Finanzierungskennzahlen

Mio. €	**H1 2026**	**31.12.2025**
Eigenkapital	**2.425,4**	**2.571,6**
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	1.362,6	1.972,8
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	686,7	287,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	–488,1	–544,9
Verfügungsbeschränkte Mittel	–4,2	–3,0
Festgeld	–25,1	–100,1
Nettoverschuldung	**1.532,0**	**1.611,9**
Eigenkapitalquote	47,6	47,1
Gearing (Netto)	63,2	62,7
Gearing (Brutto)	84,5	87,9
Loan-to-Value (Netto)	34,5	34,5
Loan-to-Value (Brutto)	46,1	48,3

EPRA KENNZAHLEN

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

EPRA Net Asset Value (NAV)

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

EPRA Net Asset Value (NAV)

Mio. €		30.06.2026	31.12.2025
EPRA NRV	Mio. €	3.081,2	3.240,2
EPRA NRV je Aktie	€	33,72	34,53
EPRA NTA	Mio. €	2.839,8	2.977,7
EPRA NTA je Aktie	€	31,08	31,74
EPRA NDV	Mio. €	2.445,9	2.589,7
EPRA NDV je Aktie	€	26,77	27,60

EPRA Net Reinstatement Value
Das Ziel der EPRA Net Reinstatement Value-Kennzahl ist es, den Wert des Nettovermögens auf einer langfristigen Basis hervorzuheben. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, von denen nicht erwartet wird, dass sie sich unter normalen Umständen herauskristallisieren, wie z. B. die Fair-Value-Bewegungen bei Finanzderivaten und latente Steuern auf Immobilienbewertungsüberschüsse, sind daher ausgeschlossen. Da die Kennzahl auch widerspiegeln soll, was erforderlich wäre, um das Unternehmen auf der Grundlage seiner aktuellen Kapital- und Finanzierungsstruktur über die Investitionsmärkte nachzubilden, sollten damit verbundene Kosten wie Grunderwerbsteuern einbezogen werden.

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

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

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 30.06.2026 bei 2.425,4 Mio. € (26,54 € je Aktie), gegenüber 2.571,6 Mio. € (27,41 € je Aktie) zum Jahresende 2025 – ein Rückgang von 5,7% (-3,2% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 2.839,8 Mio. € und damit 4,6% unter dem Wert zum Jahresende 2025 (2.977,7 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 31,08 €, der 3,2% unter dem Niveau des EPRA NTA zum 31.12.2025 in Höhe von 31,74 € je Aktie liegt.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien summierte sich zum Stichtag auf 91.374.453 Stück (31.12.2025: 93.823.352).

Net Asset Value (NRV, NTA und NDV nach EPRA)

	30.06.2026			31.12.2025		
Mio. €	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	**2.425,4**	**2.425,4**	**2.425,4**	**2.571,6**	**2.571,6**	**2.571,6**
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	–	–	–	–	–	–
Verwässerter NAV	**2.425,4**	**2.425,4**	**2.421,1**	**2.571,6**	**2.571,6**	**2.571,6**
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0,4	0,4	0,3	0,0	0,0	0,0
iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	7,1	4,9	4,9	7,5	5,2	5,2
Verwässerter NAV zum Marktwert	**2.433,0**	**2.430,8**	**2.430,7**	**2.579,2**	**2.576,9**	**2.576,9**
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	437,7	433,4	–	450,2	427,1	–
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	–24,4	–24,4	–	–26,3	–26,3	–
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden	–	–	15,2	–	–	12,8
xi) Erwerbsnebenkosten	234,8	–	–	237,1	–	–
NAV	**3.081,2**	**2.839,8**	**2.445,9**	**3.240,2**	**2.977,7**	**2.589,7**
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	91.374.453	91.374.453	91.374.453	93.823.352	93.823.352	93.823.352
NAV je Aktie in €	**33,72**	**31,08**	**26,77**	**34,53**	**31,74**	**27,60**

EPRA Loan-to-Value

Loan-to-Value (LTV) ist ein weit verbreiteter Kennwert in der Unternehmensberichterstattung. Da es jedoch kein vordefiniertes und allgemein akzeptiertes Konzept gibt, wie der LTV zu berechnen und auszuweisen ist, stellen Investoren, Analysten und Finanziers häufig fest, dass die Berechnung der Kennzahl bei verschiedenen börsennotierten Immobilienunternehmen und in unterschiedlichen Rechtsordnungen uneinheitlich erfolgt. Ziel des EPRA LTV ist es, den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals eines Immobilienunternehmens zu bewerten. Um dieses Ziel zu erreichen, bietet der EPRA LTV Anpassungen an die IFRS-Berichterstattung.

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

EPRA Loan-to-Value

	30.06.2026			31.12.2025		
Mio. €	**CAI**	**JV**	**Gesamt**	**CAI**	**JV**	**Gesamt**
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	1.198,4	–	1.198,4	1.248,1	–	1.248,1
Anleihen	850,0	–	850,0	1.000,0	–	1.000,0
Verbindlichkeiten (netto)	52,3	18,9	71,1	52,9	10,2	63,2
Abzüglich:						
Liquide Mittel und Festgeldveranlagungen	540,3	35,4	575,8	671,4	27,3	698,8
Nettoverschuldung	**1.560,4**	**–16,6**	**1.543,8**	**1.629,6**	**–17,1**	**1.612,5**
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	12,1	–	12,1	11,9	–	11,9
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	3.677,8	–	3.677,8	3.694,1	–	3.694,1
Zu Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	70,3	6,9	77,2	335,8	9,0	344,8
In Bau befindliches Immobilien Vermögen	686,3	–	686,3	637,1	–	637,1
Immaterielle Vermögenswerte	0,4	0,0	0,4	0,6	0,0	0,6
Finanzielle Vermögenswerte	–0,0	0,0	–0,0	–0,0	0,0	–0,0
Immobilienvermögen gesamt	**4.446,7**	**6,9**	**4.453,7**	**4.679,5**	**9,0**	**4.688,5**
EPRA Loan to Value in %	**35,09%**	**–238,94%**	**34,66%**	**34,82%**	**–190,60%**	**34,39%**

EPRA Renditen

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

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

EPRA Renditen[1]

Tsd. €	Deutschland	Österreich	Polen	Tschechien	Ungarn	Total
Bestandsimmobilien	2.719.790	248.200	422.200	315.300	143.400	3.848.890
annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	113.826	16.000	29.087	13.226	7.222	179.361
EPRA Net Initial Yield	**4,2%**	**6,4%**	**6,9%**	**4,2%**	**5,0%**	**4,7%**
Mietincentives	**–759**	**–354**	**–828**	**–1.691**	**–905**	**–5.038**
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	**4,2%**	**6,3%**	**6,7%**	**3,7%**	**4,4%**	**4,5%**

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

EPRA Leerstandsquote

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

Die EPRA Leerstandsquote lag zum 30.06.2026 bei 5,3% (31.12.2025: 4,6%). In Deutschland, auf das 70% des Bestandsportfolios entfallen, blieb der Leerstand mit 3,7% auf niedrigem Niveau. Der Anstieg auf Konzernebene entfällt im Wesentlichen auf Ungarn (27,6%) und Tschechien (8,9%). Beide Märkte sind im Rahmen des Kapitalrotationsprogramms als nicht-strategisch eingestuft; für das verbliebene tschechische Portfolio bestehen exklusive Verkaufsverhandlungen. Der Leerstand konzentriert sich damit auf Objekte außerhalb des strategischen Kernportfolios.

EPRA Leerstandsquote

	Vacancy ERV	Full Reversion ERV	EPRA Vacancy Rate
Deutschland	5,3	143,9	3,7%
Österreich	1,3	14,7	8,9%
Polen	0,5	28,0	1,7%
Tschechien	1,7	18,7	8,9%
Ungarn	2,5	9,0	27,6%
Gesamt	**11,3**	**214,3**	**5,3%**

EPRA Kostenquoten

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

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

Die Bruttomieterlöse gem. EPRA Definition gingen in H1 2026 auf 99,2 Mio. € zurück (H1 2025: 116,4 Mio. €), im Wesentlichen bedingt durch Immobilienverkäufe im Rahmen des Kapitalrotationsprogramms. Die Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen verringerten sich mit 14,3 Mio. € (H1 2025: 18,3 Mio. €) überproportional. Dazu trugen neben dem verkleinerten Portfolio insbesondere die geringeren Leerstandskosten von 2,3 Mio. € (H1 2025: 3,0 Mio. €) infolge der gestiegenen Vermietungsquote bei. Die EPRA Kostenquote verbesserte sich entsprechend auf 14,4% inklusive direkter Leerstandskosten (H1 2025: 15,7%) bzw. 12,0% exklusive direkter Leerstandskosten (H1 2025: 13,2%).

Bei der Ermittlung der EPRA Kostenquote aktiviert CA Immo ausschließlich Ausgaben, die zu einem künftigen wirtschaftlichen Nutzen der Immobilie führen. Gemeinkosten und Betriebskosten wurden in der Berichtsperiode nicht aktiviert.

EPRA Kostenquoten

Mio. €	H1 2026	H1 2025
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	–14,3	–18,3
Abzüglich:		
Nutzungsrecht	0,0	–0,0
EPRA Kosten inkl. direkter Leerstand (A)	**–14,3**	**–18,3**
Leerstandsaufwand	–2,3	–3,0
EPRA Kosten exkl. direkter Leerstand (B)	**–11,9**	**–15,3**
Bruttomieterlöse (C)	**99,2**	**116,4**
EPRA Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten)	**14,4%**	**15,7%**
EPRA Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten)	**12,0%**	**13,2%**

EPRA Like-for-Like

Die Like-for-Like-Darstellung misst die operative Entwicklung eines über den gesamten Vergleichszeitraum unveränderten Immobilienbestands. Berücksichtigt werden ausschließlich Objekte, die während des gesamten Zeitraums im Portfolio gehalten wurden; Effekte aus Akquisitionen, Veräußerungen oder Fertigstellungen werden ausgeklammert.

Die Bilanzwerte blieben auf Like-for-Like-Basis nahezu unverändert. Die Bruttorendite erhöhte sich leicht, während der Vermietungsgrad auf Konzernebene unter dem Vorjahresniveau lag. Der annualisierte Mieterlös lag ca. 2,4% über dem Vorjahresniveau. Hierbei entfällt ein kleiner Rückgang auf die CEE-Region. Das deutsche Portfolio behauptete sich mit steigenden Mieterlösen, einem um ca. 100 Basispunkte höheren Vermietungsgrad und einer gestiegenen Bruttorendite, im Wesentlichen getragen von der Vermietungsleistung und der Indexierung der Mietverträge. In Österreich blieben alle Kennzahlen weitgehend stabil.

EPRA Like-for-Like

	Bilanzwerte		Annualisierter Mieterlös		Bruttorendite in % [1]		Vermietungsgrad in % [2]	
Mio.	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**
Deutschland	2.560,9	2.578,5	124,0	119,0	4,8	4,6	95,8	94,8
Österreich	233,7	233,4	18,3	17,9	7,8	7,7	97,1	97,4
CEE	863,4	840,8	56,6	57,2	6,6	6,8	90,6	93,7
Gesamt	**3.658,0**	**3.652,7**	**198,8**	**194,1**	**5,4**	**5,3**	**94,1**	**94,8**

[1] Annualisierte Vertragsmiete / Bilanzwert
[2] Auslastung nach Fläche

EPRA Capex

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

Die Investitionen beliefen sich im ersten Halbjahr 2026 auf 85,1 Mio. € nach 79,2 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Baufortschritt der zu 100% vorvermieteten Berliner Entwicklungspipeline, auf die mit 67,1 Mio. € (H1 2025: 61,5 Mio. €) der überwiegende Teil entfiel. Dies beinhaltet auch die kapitalisierten Zinsen (netto) gemäß IAS 23 iHv. 4,8 Mio. € (H1 2025: 2,1 Mio. €). Die Investitionen in Bestandsimmobilien blieben mit 18,0 Mio. € (H1 2025: 17,8 Mio. €) nahezu unverändert und umfassen werterhaltende Maßnahmen, mieterbezogene Ausbauten sowie Modernisierungen.

EPRA Capex

Mio. €	**H1 2026**	**H1 2025**
Neuzugänge	0,0	0,0
Projekte in Umsetzung	67,1	61,5
Bestandsimmobilien	18,0	17,8
Total Capex	**85,1**	**79,2**

RISIKOBERICHT

Wesentliche Risiken

Informationen über das Risikomanagementsystem und weitere Details zu jenen Risiken, die einen signifikanten Einfluss auf die CA Immo haben, bzw. haben könnten, finden sich im Geschäftsbericht 2025 auf den Seiten 67 bis 76.

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse zeigt zum Berichtsstichtag eine **ausreichende Risikotragfähigkeit**.

Die Wirtschaftslage in der EU ist von einer allgemeinen Zunahme der Unsicherheit des Umfeldes, wie beispielsweise einer Zunahme geopolitischer Spannungen in Verbindung mit möglichen Unterbrechungen der Lieferketten, der russischen Invasion in der Ukraine und einer Ausweitung des US initiierten Zollregimes betroffen.

Im Verlauf des Q1 2026 ist der regionale Konflikt im Nahen und Mittleren Osten um die Hauptakteure Iran, Israel und USA eskaliert. Einschränkungen bei Öl- und Gasproduktion in der Golfregion sowie beim Transport durch die Straße von Hormus haben sich deutlich erhöht und zu signifikanten Ausschlägen bei den Energiepreisen und volatilen Kapitalmarktreaktionen geführt. Das Q2 2026 war in Bezug auf die Entwicklungen in der Golfregion von einer brüchigen Waffenruhe, einer zeitweisen Öffnung der Straße von Hormus und der Aufnahme von Friedensverhandlungen mit widersprüchlichen Signalen geprägt.

Unmittelbare Auswirkungen auf die CA Immo bestehen nicht. Mittelbare Auswirkungen können höhere Refinanzierungskosten (getrieben durch neuen Inflationsdruck und in der Folge mögliche Zinssteigerungen), eine Reduzierung der Nachfrage nach Büroflächen (durch zunehmende wirtschaftliche Herausforderungen für Mieter) und einen Kostenanstieg bei den Developments betreffen.

Bei den aktuellen Developments sind Risiken aus zusätzlichen Kostensteigerungen durch den Baufortschritt und auch überwiegend über bestehende Preisbindungen abgesichert.

Die **Inflationsrate** in der Eurozone ist v.a. aufgrund der Iran-Krise im Mai 2026 auf 3,2 % (im Juni 2026, 2,8 %) gestiegen. Vor diesem Hintergrund hat die EZB den Hauptrefinanzierungszinssatz am 11.Juni 2026 auf von 2,15 % auf 2,40 % erhöht – die erste Zinserhöhung seit nahezu drei Jahren.

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

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.

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 abgeschlossen.

Das Inflationsrisiko hat CA Immo bereits im Vorfeld abgemildert, indem nahezu alle Mietverträge an steigende Inflationsraten gekoppelt sind. Die erfolgreiche Begebung einer Anleihe über 300 Mio. € im Juli 2026 wirkt risikoreduzierend.

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

Sollten sich auch die **Vermietungsaktivitäten** deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2026 entwickeln werden. Dies ist insbesondere für Deutschland relevant, in dem der Großteil des Bestandsportfolios von CA Immo liegt und für das die Mehrheit der Ökonomen für 2026 eine äußerst schwache Entwicklung des BIP prognostizieren. Die letzten Quartale haben jedoch gezeigt, dass hochqualitative Produkte („Prime" – Immobilien), deren Mietverträge einen hohen Inflationsschutz aufweisen, trotz des herausfordernden Marktumfelds weiterhin eine höhere Mieter- und Investorennachfrage generieren und damit auch eine höhere Resilienz und Stabilität aufweisen.

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

Das Unternehmen verfügt aktuell über eine robuste Bilanz sowie ausreichend **Liquidität**. Es hat sich im vergangenen Jahr jedoch gezeigt, dass der Zugang zu Fremdkapital aufgrund der aktuellen Marktbedingungen erschwert und vor allem mit deutlich höheren Kosten im Vergleich zu den Jahren vor 2022 verbunden bleibt. Zum einen führen Banken aus Risikoerwägungen eine erhöhte Sorgfaltsprüfung durch, zum anderen sind die **Kapitalmärkte** von höherer Volatilität und Unsicherheit geprägt, was sich insbesondere im Immobiliensektor in der Investorenerwartung von höheren Risikoprämien widerspiegelt.

Insgesamt sind die wesentlichen Risikoindikatoren der Gruppe über die letzten beiden Quartale (mehrheitlich) unverändert. Die im Risikobericht zum 31.12.2025 getroffenen Aussagen treffen also weitestgehend weiterhin zu.

Wien, 26.08.2026

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. €	H1 2026	H1 2025	Q2 2026	Q2 2025
Mieterlöse	104.794	124.156	48.872	55.632
Weiterverrechnete Betriebskosten	27.637	30.264	13.538	14.117
Betriebskostenaufwand	–29.850	–33.490	–14.308	–15.574
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	–12.043	–15.088	–3.324	–2.456
Nettomietergebnis	**90.538**	**105.842**	**44.778**	**51.719**
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	**–1.639**	**–1.722**	**–598**	**–606**
Erlöse aus Immobilienhandel	30	6.259	30	3.794
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten	8	–764	12	–174
Ergebnis aus Immobilienhandel	**38**	**5.495**	**42**	**3.620**
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	**4.896**	**–95**	**5.060**	**–2.774**
Erlöse aus Dienstleistungen	883	510	447	278
Indirekte Aufwendungen	–18.468	–20.822	–7.313	–11.980
Sonstige betriebliche Erträge	91	146	71	45
EBITDA	**76.340**	**89.355**	**42.488**	**40.302**
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	–1.121	–1.718	–552	–863
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	–32	–17	42	20
Abschreibungen und Wertänderungen	**–1.153**	**–1.735**	**–510**	**–843**
Neubewertungsgewinn	17.361	44.523	–469	41.880
Neubewertungsverlust	–71.015	–58.567	–46.988	–45.017
Ergebnis aus Neubewertung	**–53.654**	**–14.045**	**–47.457**	**–3.138**
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	**511**	**–2.460**	**129**	**–3.211**
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	**22.043**	**71.115**	**–5.350**	**33.110**
Finanzierungsaufwand	–22.898	–31.024	–10.832	–15.679
Kursdifferenzen	–5	–454	–349	142
Ergebnis aus Derivaten	1.369	–4.676	–5.009	–5.538
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	4.121	7.450	1.911	3.608
Finanzergebnis	**–17.413**	**–28.705**	**–14.279**	**–17.466**
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**4.630**	**42.410**	**–19.629**	**15.644**
Tatsächliche Ertragsteuer	–18.414	–20.695	–9.388	–14.042
Latente Steuern	12.342	9.546	10.945	7.165
Ertragsteuern	**–6.072**	**–11.149**	**1.557**	**–6.877**
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**–1.442**	**31.261**	**–18.072**	**8.767**
Ergebnis der Periode	**–1.442**	**31.261**	**–18.072**	**8.767**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	3	0	2
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	**–1.442**	**31.258**	**–18.072**	**8.765**
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	**–0,02**	0,33	**–0,20**	0,09
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**–0,02**	0,33	**–0,20**	0,09

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Tsd. €	H1 2026	H1 2025	Q2 2026	Q2 2025
Ergebnis der Periode	**–1.442**	**31.261**	**–18.072**	**8.767**
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	–1.140	–2.876	–2.204	–2.174
Währungsdifferenzen	20	33	42	–3
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	364	918	704	694
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	**–757**	**–1.925**	**–1.459**	**–1.483**
Neubewertung IAS 19	–56	–85	–56	193
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	20	27	20	–62
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	**–35**	**–58**	**–35**	**131**
Sonstiges Ergebnis der Periode	**–792**	**–1.983**	**–1.494**	**–1.351**
Gesamtergebnis der Periode	**–2.234**	**29.278**	**–19.566**	**7.416**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	3	0	2
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	**–2.234**	**29.274**	**–19.566**	**7.414**

Konzernbilanz

Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	3.677.791	3.694.123
Immobilienvermögen in Entwicklung	686.260	637.100
Selbst genutzte Immobilien	11.616	11.870
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.083	5.379
Immaterielle Vermögenswerte	373	564
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	16.134	17.340
Übrige Vermögenswerte	37.160	41.479
Aktive latente Steuern	1.047	1.186
Langfristiges Vermögen	**4.435.464**	**4.409.040**
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	87,1	80,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	62.867	338.492
Zum Handel bestimmte Immobilien	4.018	3.929
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	71.008	59.340
Ertragsteuerforderungen	8.120	5.906
Festgeld	25.075	100.111
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	488.134	544.855
Kurzfristiges Vermögen	**659.222**	**1.052.634**
Summe Vermögen	**5.094.686**	**5.461.674**
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	684.031	735.518
Kapitalrücklagen	870.375	880.073
Sonstige Rücklagen	10.252	11.044
Einbehaltene Ergebnisse	860.783	945.003
Eigenkapital	**2.425.442**	**2.571.638**
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	47,6	47,1
Rückstellungen	22.329	21.876
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.362.627	1.972.848
Sonstige Verbindlichkeiten	24.281	28.612
Passive latente Steuern	434.796	447.416
Langfristige Schulden	**1.844.033**	**2.470.752**
Ertragsteuerverbindlichkeiten	38.210	36.449
Rückstellungen	59.837	56.046
Verzinsliche Verbindlichkeiten	686.721	287.036
Sonstige Verbindlichkeiten	40.443	33.822
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	5.930
Kurzfristige Schulden	**825.211**	**419.283**
Summe Eigenkapital und Schulden	**5.094.686**	**5.461.674**

Konzerngeldflussrechnung

Tsd. €	H1 2026	H1 2025
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	4.630	42.410
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	56.496	16.318
Abschreibungen und Wertänderungen	1.153	1.746
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	–4.913	80
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	18.778	23.575
Kursdifferenzen	5	454
Ergebnis aus Derivaten	–1.369	4.676
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	–511	2.460
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	–11.050	–4.174
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	–376	–32
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	152	61
Cashflow aus dem Ergebnis	**62.994**	**87.573**
Veränderung zum Handel bestimmte Immobilien	–119	–17
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	–4.733	36.800
Veränderung Rückstellungen	–2.897	–281
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	–1.091	1.589
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	**–8.840**	**38.091**
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	**54.154**	**125.664**
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	–77.098	–85.913
Erwerb von vollkonsolidierten Gesellschaften	0	–44
Zufluss der liquiden Mittel bei Erwerb von vollkonsolidierten Gesellschaften	0	2.885
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	–161	–232
Festgeld- und sonstige Veranlagungen	–39	–17.544
Rückzahlung Festgeldveranlagung	75.000	0
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	162.767	192.996
Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	106.271	35.737
Abfluss der liquiden Mittel bei Veräußerung von vollkonsolidierten Gesellschaften	–7.255	–3.172
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	–345	–100
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	0	–375
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	–7.828	–5.564
Ausschüttung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	2.000	2.622
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	–5.579	–3.126
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	4.520	7.778
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**252.249**	**125.949**

Tsd. €	H1 2026	H1 2025
Finanzierungstätigkeit		
Tilgung von Anleihen	–150.000	0
Gezahlte Kosten/ Geldzufluss aus die Begebung von Anleihen	0	–170
Erwerb von eigenen Anteilen	–59.858	–32.419
Ausschüttung an Aktionäre	–82.778	–95.847
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen und Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	0	–156
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	–1.119	11.902
Tilgung von Finanzierungen	–45.450	–112.295
Erhaltene Zahlungen aus der Auflösung von Zinsderivaten	91	869
Übrige gezahlte Zinsen	–32.592	–32.461
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**–371.706**	**–260.577**
Nettoveränderung der liquiden Mittel	**–65.303**	**–8.963**
Fonds der liquiden Mittel 01.01.	544.892	647.041
Fremdwährungskursänderungen	289	255
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	8.297	–2.503
Fonds der liquiden Mittel 30.06.	**488.174**	**635.829**
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	–40	–45
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 30.06. (Bilanz)	**488.134**	**635.785**

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt im H1 2026 –38.547 Tsd. € (H1 2025: –35.619 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im H1 2026 –18.878 Tsd. € (H1 2025: –9.738 Tsd. €).

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen – Sonstige	Kapitalrücklagen – Eigene Anteile	
Stand am 01.01.2025	**774.229**	**1.113.437**	**–193.277**	
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0	
Währungsdifferenzen	0	0	0	
Neubewertung IAS 19	0	0	0	
Sonstiges Ergebnis	**0**	**0**	**0**	
Ergebnis der Periode	0	0	0	
Gesamtergebnis 2025	**0**	**0**	**0**	
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0	
Erwerb eigener Anteile	0	0	–30.071	
Stand am 30.06.2025	**774.229**	**1.113.437**	**–223.347**	
Stand am 01.01.2026	**735.518**	**1.039.880**	**–159.806**	
Bewertung Cashflow Hedges	0	0	0	
Währungsdifferenzen	0	0	0	
Neubewertung IAS 19	0	0	0	
Sonstiges Ergebnis	**0**	**0**	**0**	
Ergebnis der Periode	0	0	0	
Gesamtergebnis 2026	**0**	**0**	**0**	
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0	
Einziehung von eigenen Anteilen	–51.486	–106.263	157.749	
Erwerb eigener Anteile	0	0	–61.184	
Stand am 30.06.2026	**684.031**	**933.616**	**–63.241**	

	Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging – Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutter-unternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
	856.441	**13.407**	**–2.137**	**2.562.101**	**99**	**2.562.200**
	0	–1.958	0	–1.958	0	–1.958
	0	0	33	33	0	33
	0	0	–58	–58	0	–58
	0	**–1.958**	**–25**	**–1.983**	**0**	**–1.983**
	31.258	0	0	31.258	3	31.261
	31.258	**–1.958**	**–25**	**29.274**	**3**	**29.278**
	–95.847	0	0	–95.847	0	–95.847
	0	0	0	–30.071	0	–30.071
	791.852	**11.449**	**–2.162**	**2.465.458**	**102**	**2.465.560**
	945.003	**10.779**	**265**	**2.571.638**	**0**	**2.571.638**
	0	–776	0	–776	0	–776
	0	0	20	20	0	20
	0	0	–35	–35	0	–35
	0	**–776**	**–16**	**–792**	**0**	**–792**
	–1.442	0	0	–1.442	0	–1.442
	–1.442	**–776**	**–16**	**–2.234**	**0**	**–2.234**
	–82.778	0	0	–82.778	0	–82.778
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	–61.184	0	–61.184
	860.783	**10.002**	**250**	**2.425.442**	**0**	**2.425.442**

Operative Segmente

Tsd. €			Deutschland	Österreich
H1 2026	**Bestand**	**Sonstige Immobilien**	**Summe**	**Bestand**
Mieterlöse	65.276	279	65.555	8.905
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	597	0	597	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	13.043	4	13.046	2.620
Betriebskostenaufwand	–13.261	–68	–13.329	–2.788
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	–5.537	–310	–5.848	–1.145
Nettomietergebnis	**60.117**	**–95**	**60.022**	**7.592**
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	–1.717	–1.717	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	525	525	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	–178	3.835	3.657	-0
Erlöse aus Dienstleistungen	105	2.172	2.277	0
Indirekte Aufwendungen	–5.242	–3.227	–8.469	–220
davon Personalaufwand	*–3.245*	*–3.574*[3]	*–6.819*	*0*
Sonstige betriebliche Erträge	50	176	227	4
EBITDA	**54.852**	**1.668**	**56.521**	**7.376**
Abschreibungen und Wertänderungen	–202	–561	–762	0
Neubewertungsgewinn	3.512	9.419	12.932	173
Neubewertungsverlust	–26.430	–28.755	–55.185	–1.475
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	**31.733**	**–18.228**	**13.505**	**6.074**
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung				
Erlöse aus Immobilienhandel	0	4.354	4.354	0
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	115.373	5.600	120.973	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 – zeitpunktbezogene Realisierung	**115.373**	**9.954**	**125.327**	**0**
Weiterverrechnete Betriebskosten	13.043	4	13.046	2.620
Erlöse aus Dienstleistungen	105	2.172	2.277	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 – zeitraumbezogene Realisierung	**13.147**	**2.176**	**15.323**	**2.620**
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	**128.520**	**12.130**	**140.650**	**2.620**
30.06.2026				
Immobilienvermögen[1]	2.635.032	697.220	3.332.251	233.700
Sonstiges Vermögen	453.730	590.900	1.044.630	28.746
Aktive latente Steuern	754	23	777	0
Segmentvermögen	**3.089.516**	**1.288.142**	**4.377.659**	**262.446**
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.288.757	356.633	1.645.390	55.541
Sonstige Schulden	34.473	111.993	146.466	26.286
Passive latente Steuern und Ertragsteuerverbindlichkeiten	371.149	83.718	454.866	13.641
Schulden	**1.694.378**	**552.344**	**2.246.722**	**95.468**
Eigenkapital	**1.395.138**	**735.799**	**2.130.937**	**166.978**
Investitionen[2]	6.016	68.926	74.943	470

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

[2] Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 145 Tsd. € (31.12.2025: 906 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

[3] Vom Personalaufwand H1 2026 im Segment Deutschland sonstige Immobilien wurden 1.969 Tsd. € (H1 2025: 1.093 Tsd. €) als Eigenleistungen im Segment Deutschland sonstige Immobilien aktiviert und als Minderung im indirekten Aufwand berücksichtigt. Darüber hinaus wurden 355 Tsd. € des Personalaufwandes (H1 2025: 600 Tsd. €) als Dienstleistungen an das Segment Deutschland Bestand verrechnet und dort als Anschaffungskosten des Immobilienvermögens aktiviert.

	Polen	Tschechien	CEE sonstige	Summe Segmente		Überleitung	Summe
	Bestand	Bestand	Bestand		Holding	Konsolidierung	
	15.117	6.913	8.375	104.864	-0	–70	104.794
	0	0	0	597	0	–597	0
	5.822	2.404	3.744	27.637	-0	0	27.637
	–5.936	–2.991	–4.811	–29.855	0	5	–29.850
	–1.782	–1.476	–1.810	–12.062	-0	19	–12.043
	13.221	**4.850**	**5.497**	**91.183**	**-0**	**–644**	**90.538**
	0	0	0	–1.717	0	78	–1.639
	0	0	0	525	0	–487	38
	0	0	827	4.483	0	413	4.896
	-0	156	-0	2.433	3.421	–4.972	883
	–2.118	–1.753	–1.290	–13.850	–10.199	5.582	–18.468
	–522	*–794*	*–594*	*–8.729*	*–6.348*	*–4*	*–15.081*
	-0	4	3	237	31	–177	91
	11.103	**3.258**	**5.036**	**83.294**	**–6.746**	**–207**	**76.340**
	–6	–163	–9	–940	–216	3	–1.153
	2.083	2.035	138	17.361	0	0	17.361
	–2.011	–9.705	–2.639	–71.015	-0	0	–71.015
	0	0	0	0	0	511	511
	11.170	**–4.575**	**2.525**	**28.699**	**–6.962**	**307**	**22.043**
	0	0	0	4.354	0	–4.324	30
	41.216	0	64.039	226.227	0	0	226.227
	41.216	**0**	**64.039**	**230.581**	**0**	**–4.324**	**226.257**
	5.822	2.404	3.744	27.637	-0	0	27.637
	-0	156	-0	2.433	3.421	–4.972	883
	5.822	**2.560**	**3.744**	**30.071**	**3.421**	**–4.972**	**28.521**
	47.038	**2.560**	**67.783**	**260.652**	**3.421**	**–9.295**	**254.778**
	431.632	312.590	139.469	4.449.642	87	–7.177	4.442.552
	54.305	118.596	44.200	1.290.477	511.558	–1.150.948	651.086
	55	75	162	1.070	10.242	–10.265	1.047
	485.991	**431.261**	**183.831**	**5.741.188**	**521.887**	**–1.168.390**	**5.094.686**
	169.744	110.951	57.027	2.038.654	1.008.535	–997.842	2.049.348
	13.918	11.663	8.605	206.938	41.098	–101.146	146.889
	9.429	14.744	1.055	493.734	-0	–20.728	473.006
	193.091	**137.358**	**66.687**	**2.739.326**	**1.049.633**	**–1.119.716**	**2.669.243**
	292.900	**293.903**	**117.144**	**3.001.862**	**–527.746**	**–48.674**	**2.425.442**
	2.339	11.238	126	89.116	40	–24	89.131

Tsd. €			Deutschland	Österreich
H1 2025	**Bestand**	**Sonstige Immobilien**	**Summe**	**Bestand**
Mieterlöse	70.637	321	70.959	9.831
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	184	11	195	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	12.112	1	12.113	2.603
Betriebskostenaufwand	–12.317	–97	–12.414	–3.163
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	–6.116	–270	–6.386	–1.734
Nettomietergebnis	**64.501**	**–34**	**64.467**	**7.537**
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	–2.002	–2.002	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	-0	5.804	5.804	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	144	2.167	2.311	-0
Erlöse aus Dienstleistungen	715	1.802	2.517	0
Indirekte Aufwendungen	–6.701	–4.118	–10.819	–248
davon Personalaufwand	*–4.169*	*–3.846*[3]	*–8.015*	*0*
Sonstige betriebliche Erträge	34	224	258	26
EBITDA	**58.693**	**3.844**	**62.536**	**7.314**
Abschreibungen und Wertänderungen	–58	–1.278	–1.336	–2
Neubewertungsgewinn	33.370	3.128	36.498	0
Neubewertungsverlust	–21.095	–4.564	–25.658	–3.682
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	**70.909**	**1.131**	**72.040**	**3.630**
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung				
Erlöse aus Immobilienhandel	0	10.634	10.634	0
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	109.928	2.218	112.145	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 – zeitpunktbezogene Realisierung	**109.928**	**12.852**	**122.780**	**0**
Weiterverrechnete Betriebskosten (angepasst)[4]	12.112	1	12.113	2.603
Erlöse aus Dienstleistungen	715	1.802	2.517	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 – zeitraumbezogene Realisierung (angepasst)[4]	**12.827**	**1.803**	**14.630**	**2.603**
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15 (angepasst)[4]	**122.755**	**14.655**	**137.410**	**2.603**
31.12.2025				
Immobilienvermögen[1]	2.767.870	654.017	3.421.887	234.700
Sonstiges Vermögen	414.686	610.183	1.024.869	8.601
Aktive latente Steuern	849	25	874	0
Segmentvermögen	**3.183.405**	**1.264.225**	**4.447.630**	**243.301**
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.335.456	340.593	1.676.049	57.951
Sonstige Schulden	38.834	122.293	161.128	3.293
Passive latente Steuern und Ertragsteuerverbindlichkeiten	374.907	91.457	466.364	14.553
Schulden	**1.749.197**	**554.344**	**2.303.541**	**75.797**
Eigenkapital	**1.434.207**	**709.881**	**2.144.089**	**167.504**
Investitionen[2]	12.683	136.526	149.210	1.384

[4] Die weiterverrechneten Betriebskostenerlöse betreffen zur Gänze zeitraumbezogene Realisierung. Der Betrag wurde an die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung angepasst.

	Polen	Tschechien	CEE sonstige	Summe Segmente		Überleitung	Summe
	Bestand	Bestand	Bestand	angepasst	Holding	Konsolidierung angepasst	
	16.072	13.458	13.936	124.256	0	–100	124.156
	0	0	0	195	0	–195	0
	5.417	4.907	5.223	30.264	0	0	30.264
	–5.956	–5.516	–6.366	–33.415	0	–75	–33.490
	–1.588	–1.051	–3.984	–14.743	0	–345	–15.088
	13.945	**11.799**	**8.809**	**106.557**	**0**	**–715**	**105.842**
	0	-0	0	–2.002	0	280	–1.722
	0	0	0	5.804	0	–309	5.495
	354	–3.009	–661	–1.005	0	910	–95
	-0	165	-0	2.682	3.984	–6.155	510
	–1.783	–1.769	–1.565	–16.185	–11.318	6.681	–20.822
	–542	*–745*	–680	*–9.983*	*–8.330*	*822*	*–17.491*
	-0	3	25	311	139	–304	146
	12.516	**7.188**	**6.608**	**96.163**	**–7.195**	**387**	**89.355**
	0	–165	–14	–1.517	–235	17	–1.735
	4.039	3.986	0	44.523	0	0	44.523
	–2.699	–14.582	–11.946	–58.567	0	0	–58.567
	0	0	0	0	0	–2.460	–2.460
	13.856	**–3.572**	**–5.352**	**80.601**	**–7.431**	**–2.056**	**71.115**
	0	0	0	10.634	0	–4.375	6.259
	21.000	35.663	70.500	239.308	0	0	239.308
	21.000	**35.663**	**70.500**	**249.943**	**0**	**–4.375**	**245.568**
	5.417	4.907	5.223	30.264	0	0	30.264
	-0	165	-0	2.682	3.984	–6.155	510
	5.417	**5.072**	**5.223**	**32.946**	**3.984**	**–6.155**	**30.774**
	26.417	**40.735**	**75.723**	**282.888**	**3.984**	**–10.530**	**276.342**
	475.113	309.690	244.698	4.686.088	174	–10.812	4.675.450
	50.761	122.899	68.822	1.275.952	588.530	–1.079.444	785.038
	74	84	184	1.216	10.023	–10.052	1.186
	525.948	**432.673**	**313.704**	**5.963.255**	**598.726**	**–1.100.308**	**5.461.674**
	196.305	106.051	104.817	2.141.173	1.059.574	–940.862	2.259.884
	14.803	23.791	13.086	216.101	14.811	–84.625	146.287
	7.489	17.037	3.350	508.793	0	–24.928	483.864
	218.597	**146.879**	**121.253**	**2.866.066**	**1.074.385**	**–1.050.415**	**2.890.035**
	307.351	**285.794**	**192.451**	**3.097.189**	**–475.658**	**–49.893**	**2.571.638**
	12.298	17.375	3.284	183.550	245	–911	182.885

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Allgemeine Erläuterungen

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bildet mit ihren Tochtergesellschaften ("CA Immo") einen international tätigen Immobilienkonzern. Muttergesellschaft ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ("CA Immo AG") mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1, Österreich. Die CA Immo besitzt, entwickelt und bewirtschaftet insbesondere Büroimmobilien in Österreich, Deutschland sowie in CEE.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immo zum 30.06.2026 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2025 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 01.01. bis zum 30.06.2026 (jedoch ohne den in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, unterzogen.

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

Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden

Bei der Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.06.2026 verpflichtend anzuwendenen IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 01.01.2026 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2026 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten[1]
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026
Jährliche Verbesserungen an den IFRS	Diverse kleinere Klarstellungen zu IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7	01.01.2026

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

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

Konsolidierungskreis

Die CA Immo hat folgende Anteile an Gesellschaften im H1 2026 bzw. in 2025 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Jahr	Beteiligung %	Konsolidierungsart vor Anteilsveränderung	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungsstichtag
Duna Irodaház Kft., Budapest	2026	100%	Vollkonsolidiert (IAS 40)	20.441	31.01.2026
Váci 76 Kft., Budapest	2026	100%	Vollkonsolidiert (IAS 40)	43.598	24.06.2026
Summe 2026	**2026**			**64.039**	
Visionary Prague, s.r.o., Prag	2025	100%	Vollkonsolidiert (IAS 40)	35.845	02.06.2025
Baumkirchen MI GmbH & Co. KG, Grünwald	2025	100%	Vollkonsolidiert (IAS 2)	3.726	11.06.2025
Baumkirchen MI Verwaltungs GmbH, Grünwald	2025	100%	Vollkonsolidiert (IAS 2)	34	11.06.2025
KILB Kft., Budapest	2025	100%	Vollkonsolidiert (IAS 40)	33.370	30.09.2025
4P – Immo. Praha s.r.o., Prag	2025	100%	Vollkonsolidiert (IAS 40)	76.636	25.11.2025
Summe verbundene Unternehmen				**149.610**	
Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Grünwald	2025	50%	At-equity	40.614	14.07.2025
Eggarten Projektentwicklung Verwaltung GmbH, Grünwald	2025	50%	At-equity	0	14.07.2025
Summe Gemeinschaftunternehmen				**40.614**	
Summe 2025	**2025**			**190.224**	

Die offenen Veräußerungspreise für die Verkäufe des Jahres 2026 betragen zum 30.06.2026 700 Tsd. €.

Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt in 2026 bzw. in 2025 über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt 2026	Gesamt 2025
Immobilienvermögen	102.629	201.819
Sonstige Aktiva	2.862	2.637
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.255	9.014
Verbindlichkeiten aus Ertagsteuern und latenten Steuern	–1.653	–10.716
Rückstellungen	–548	–1.961
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	–31.005
Übrige Verbindlichkeiten	–3.992	–5.917
Verkauftes Nettovermögen vor Forderungen/ Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	**106.553**	**163.872**
Verbindlichkeiten der verkauften Gesellschaften gegenüber CA Immo	–43.458	–25.140
Verkauftes Nettovermögen	**63.095**	**138.732**

Makroökonomisches Umfeld

Die weltwirtschaftliche Entwicklung war im Berichtszeitraum von einer erneuten Eintrübung des Preis- und Zinsumfelds geprägt. Der Ende Februar 2026 ausgebrochene Krieg im Nahen Osten führte zu einem Anstieg der Energiepreise und veränderte die makroökonomischen Rahmenbedingungen. Der andauernde Krieg in der Ukraine sowie protektionistische Tendenzen, insbesondere in Form von US-Zöllen auf europäische Waren, wirkten zusätzlich dämpfend auf das Investitionsklima und die konjunkturelle Dynamik im Euroraum.

Vor diesem Hintergrund kam der Disinflationsprozess der Vorjahre zum Stillstand. Nach 1,7% im Januar und 1,9% im Februar 2026 stieg die jährliche Inflationsrate im Euroraum bis Mai 2026 auf 3,2%. Zum Ende des Berichtszeitraums lag sie bei 2,8% und damit weiterhin über dem EZB-Zielwert von 2,0%. Maßgeblicher Treiber war die Energiekomponente, deren Jahresrate im Juni 2026 bei 8,5% lag. Die Kerninflation betrug zum Halbjahresende 2,4%.

Die EZB beendete im Berichtszeitraum ihre seit Juni 2025 bestehende Zinspause. Am 11.06.2026 hob der EZB-Rat die drei Leitzinssätze um 25 Basispunkte an. Es handelte sich um die erste Zinserhöhung seit dem Ende des Straffungszyklus im September 2023. Mit Wirkung zum 17.06.2026 liegt der Einlagensatz bei 2,25%, der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,40% und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 2,65%. In ihren Juni-Projektionen erwartet die EZB eine HVPI-Inflation (Harmonisierter Verbraucherpreisindex) von 3,0% für das Jahr 2026 sowie ein Wachstum von 0,8%. Dies entspricht einer Aufwärtsrevision der Inflation und einer Abwärtsrevision des Wachstums gegenüber den März-Projektionen.

Für den Immobiliensektor blieben die Rahmenbedingungen im Berichtszeitraum herausfordernd. Die Renditen zehnjähriger deutscher Bundesanleihen zogen im ersten Quartal 2026 deutlich an und erreichten Ende April 3,11%, gaben im zweiten Quartal jedoch wieder nach und lagen zum Stichtag bei 2,84% (31.12.2025: 2,85%). Die Finanzierungskosten blieben damit im historischen Vergleich erhöht, die Transaktionsaktivität verhalten und die Risikobereitschaft der Investoren selektiv. Vor dem Hintergrund der beschriebenen Rahmenbedingungen ist der Druck auf die Immobilienbewertungen im Berichtszeitraum wieder gestiegen.

Am Kapitalmarkt blieben die Bedingungen für bonitätsstarke Emittenten grundsätzlich konstruktiv. Investment-Grade-Anleihen konnten weiterhin zu wettbewerbsfähigen Konditionen platziert werden, während Emittenten mit schwächerem Rating mit eingeschränktem Marktzugang und höheren Risikoaufschlägen konfrontiert waren. Die Spreizung der Refinanzierungsbedingungen nach Bonität blieb damit ein prägendes Merkmal des Berichtszeitraums. Die Gesellschaft nutzte dieses Umfeld und platzierte Ende Juni 2026 (Emission nach dem Quartalsstichtag) einen unbesicherten Green Bond über 300 Mio. €, der bei rund 70 Investoren mehr als fünffach überzeichnet war.

Der Berichtszeitraum markiert eine Übergangsphase, in der sich das Inflations- und Zinsumfeld gegenüber dem Vorjahr wieder etwas eingetrübt hat. Ein Marktumfeld, das Immobilieninvestitionen in breiter Front begünstigt, hat sich noch nicht herausgebildet. Erhöhte Finanzierungskosten, weiterhin erhöhte Kapitalmarktzinsen, 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.

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Ergebnis aus Derivaten setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	H1 2026	H1 2025
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	1.211	–4.555
Ineffektivität von Zinsswaps	157	–121
Ergebnis aus Derivaten	**1.369**	**–4.676**

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	H1 2026	H1 2025
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	–18.751	–22.971
Ertragsteuer (Vorjahre)	337	2.276
Tatsächliche Ertragsteuer	**–18.414**	**–20.695**
Veränderung der latenten Steuern	12.342	9.546
Ertragsteuern	**–6.072**	**–11.149**

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von –17.430 Tsd. € (H1 2025: –20.192 Tsd. €) Deutschland. Die Ertragsteuern (Vorjahre) resultieren im Wesentlichen aus Deutschland und betreffen Effekte aus Betriebsprüfungen.

Die Veränderung der latenten Steuern enthält -8.553 Tsd. € Gewerbesteueraufwand aufgrund der Gewerbesteuersatzänderung in 2026 in Deutschland sowie 4.333 Tsd. € Steuerertrag aus dem Ansatz von bisher wertberichtigten latenten Steueransprüchen. Im H1 2025 wurden 5.810 Tsd. € Gewerbesteuerertrag aufgrund eines erwarteten gewerbesteuerfreien Verkaufs in Deutschland berücksichtigt.

Ergebnis je Aktie

		H1 2026	H1 2025
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	92.578.248	96.060.503
Konzernergebnis, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Tsd. €	–1.442	31.258
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	**€**	**–0,02**	**0,33**

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 30.06.2026 erfolgte eine externe Bewertung für 100,0% (31.12.2025: 100,0%) des Immobilienvermögens (exkl. IFRS 5) in Deutschland, Österreich und CEE, welches zum beizulegenden Zeitwert bilanziert wird. CA Immo beauftragt grundsätzlich halbjährlich eine externe Bewertung. Hierzu erhalten die Sachverständigen objektspezifisch alle wesentlichen, wertrelevanten Unterlagen und Informationen. Vor Fertigstellung der Gutachten werden diese durch interne Kontrollen (u.a. Input Testing) auf Plausibilität geprüft, bevor diese im Anschluss von den Sachverständigen finalisiert werden.

In Deutschland wurden für moderne, qualitativ hochwertige Büroimmobilien in nachgefragten Lagen teilweise steigende Mieten beobachtet. Höhere Finanzierungskosten, die Unsicherheit und der Inflationsdruck durch internationale Konflikte sowie die wirtschaftliche Lage in Deutschland führten zu einem Anstieg der Bürorenditen. Das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien verbleibt auf einem niedrigen Niveau. Positive Effekte gab es insbesondere durch objektspezifische Veränderungen, wie z.B. Mietvertragsabschlüsse bzw. Projektfortschritte. Steigende Baukosten und teilweise sinkende Bodenwerte haben insbesondere einen negativen Einfluss auf Projektentwicklungen. Abseits der zentralen Lagen sowie in älteren Objekten zeigt sich weiterhin ein Anstieg des Leerstandes im Markt und eine negative Entwicklung des Mietmarktes.

In CEE konnte aufgrund von Indexierungen von Mietverträgen und teilweise steigenden Marktmieten, jedoch auch in Teilen weiter steigenden Renditen keine signifikante Änderung der Marktwerte festgestellt werden. In CEE konnte zudem eine erhöhte Transaktionstätigkeit im Vergleich zur näheren Vergangenheit beobachtet werden. Wie nachhaltig diese Entwicklung im Kontext internationaler Konflikte sein wird, bleibt jedoch abzuwarten.

Der Immobiliensachverständige wendet das Discounted Cash-Flow (DCF) Verfahren zur Ermittlung der Immobilienwerte von Bestandsimmobilien an. Der beizulegende Zeitwert (Marktwert) setzt sich aus dem Barwert künftig erwarteter Zahlungsströme sowie dem barwertigen Restwert (Terminal Value) am Ende des Betrachtungszeitraums zusammen. In den meisten Fällen wird der Restwert durch Kapitalisierung der potenziellen jährlichen Mieterträge mit dem Kapitalisierungszins abgeleitet. Anschließend werden der Barwert der Zahlungsströme und der Barwert des Restwerts unter Verwendung des Diskontierungszinses ermittelt.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren oder das Vergleichswertverfahren angewendet.

Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 5% bis 15% des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2025: 5% bis 15%). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Risiken der Bestandsphase (nach Fertigstellung) werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Netto-Anfangsrenditen in Höhe von 4,20% bis 4,60% (31.12.2025: 4,10% bis 4,45%) sowie Finanzierungszinssätzen in Höhe von 4,50% bis 5,50% (31.12.2025: 4,25% bis 5,25%) berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der DCF-Methode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichsten Inputfaktoren für die Bewertung von Bestandsimmobilien und Liegenschaften in Entwicklung (die Zuordnung der Immobilien zu den einzelnen Klassen erfolgt anhand der Hauptnutzungsart). Die Tabellen zeigen für die Immobilien je Klasse die Werte Minimum und Maximum für Miete und Zinssätze, die nach Fläche gewichteten Mittelwerte für Miete und Leerstand sowie nach dem Ertragspotenzial (Summe aus aktuellen Mieteinnahmen und Leerstand zu Marktmieten) gewichtete Zinssätze und die in Jahren ermittelte durchschnittliche Restmietzeit. Die Inputfaktoren beziehen sich auf das Immobilienvermögen zum Stichtag. Die Entwicklung der Klassen ist dem Spiegel nach Klassen zu entnehmen.

Die mit dem Vermögenswert verbundenen Nachhaltigkeits- und ESG-Risiken, wie auch andere Immobilienmerkmale, werden implizit in den angewandten Bewertungsannahmen berücksichtigt. Ein expliziter Ansatz hat sich bisher als schwierig erwiesen. Zum einen ist die Grundlage für den Vergleich nachhaltiger Merkmale nicht standardisiert und zum anderen kann der Markt den Wert, der den einzelnen Nachhaltigkeits- und ESG Kriterien in einer bestimmten Transaktion zugeschrieben wird, nicht eindeutig quantifizieren.

Klassifizierung Bestandsimmobilien Bewertungsverfahren DCF	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.06.2026	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2025	Inputfaktoren	Bandbreite 30.06.2026	Bandbreite 31.12.2025
Büro Deutschland	2.560.890	2.577.680	Ist-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	18,44 / 41,64 / 28,01	17,45 / 41,64 / 27,67
			Markt-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	18,38 / 37,96 / 30,33	18,41 / 36,72 / 30,13
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	6,90	7,26
			durchschn. Leerstandsrate in %	4,46	3,96
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 7,00 / 6,17	4,80 / 7,00 / 6,10
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	4,25 / 5,80 / 4,86	4,20 / 5,80 / 4,82
Büro Österreich	135.800	136.600	Ist-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,51 / 18,48 / 14,59	12,13 / 17,79 / 14,14
			Markt-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	11,37 / 14,57 / 12,47	11,37 / 14,57 / 12,47
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,48	4,70
			durchschn. Leerstandsrate in %	2,91	3,23
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	7,15 / 8,90 / 8,13	7,00 / 9,00 / 8,19
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,25 / 7,50 / 6,60	5,25 / 7,50 / 6,61
Büro CEE[1]	883.201	881.743	Ist-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	10,92 / 26,31 / 18,47	14,13 / 25,77 / 18,15
			Markt-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,37 / 22,77 / 17,51	12,83 / 22,74 / 17,39
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,11	3,95
			durchschn. Leerstandsrate in %	9,44	16,88
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	7,70 / 11,20 / 8,75	7,50 / 11,20 / 8,69
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,50 / 8,60 / 6,53	5,40 / 8,60 / 6,49
Büro Gesamt	**3.579.891**	**3.596.023**			

[1] Der Buchwert der Klasse „Büro CEE“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 19.801 Tsd. € (31.12.2025: 20.143 Tsd. €).

Klassifizierung Bestandsimmobilien Bewertungsverfahren DCF	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.06.2026	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2025	Inputfaktoren	Bandbreite 30.06.2026	Bandbreite 31.12.2025
Geschäft und Sonstige Österreich	97.900	98.100	Ist-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	14,42 / 14,54 / 14,53	14,37 / 14,42 / 14,37
			Markt-Miete €/m² p. M. Min/Max/gew. Mittel	10,76 / 12,81 / 12,64	10,76 / 12,82 / 12,65
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,31	5,35
			durchschn. Leerstandsrate in %	5,69	7,34
			Diskontierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	6,85 / 10,00 / 7,72	6,75 / 10,00 / 7,66
			Kapitalisierungsrate Min/Max/gew. Mittel in %	5,50 / 8,50 / 6,33	5,35 / 8,50 / 6,23
Sonstiges Gesamt	**97.900**	**98.100**			

Klassifizierung Entwicklungsimmobilien in Realisierung und in Planung Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.06.2026	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2025	Inputfaktoren[1]	Bandbreite 30.06.2026	Bandbreite 31.12.2025
Büro Deutschland	533.500	472.500	Vertrags-/Marktmiete €/m² p. M.	35,50 / 41,58	35,50 / 41,32
			Baukosten €/m² Min/Max	2.020 / 4.477	1.843 / 4.389
			Nebenkosten in % von Baukosten Min/Max	23,85 / 29,76	23,15 / 27,96
Development Gesamt	**533.500**	**472.500**			

[1] Die Inputfaktoren beziehen sich lediglich auf die Entwicklungsimmobilien in Realisierung

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

Klassifizierung Grundstücksreserven Bewertungsverfahren Vergleichswert bzw. Residualwertverfahren	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.06.2026	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2025	Inputfaktoren	Bandbreite 30.06.2026	Bandbreite 31.12.2025
Grundstücksreserven Deutschland	152.270	164.110	Wertansatz / m² Grundstücksfläche	400,47 / 21.701,60	427,64 / 25.832,31
Grundstücksreserven CEE	490	490	Wertansatz / m² Grundstücksfläche	97,59	97,59
Grundstücksreserven Gesamt	**152.760**	**164.600**			

Spiegel nach Klassen

Die folgenden Tabellen stellen die Entwicklung der einzelnen Klassen dar, die in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Level 3 zuzuordnen sind:

Tsd. €	Büro Deutschland	Büro Österreich	Büro CEE
Stand 01.01.2025	**2.693.300**	**136.900**	**1.224.539**
Zugänge	11.127	653	32.812
Abgänge	0	0	–203.103
Neubewertungsgewinn	28.877	0	15.488
Neubewertungsverlust	–22.535	–695	–37.472
Umgliederung IFRS 5	–91.579	0	–147.268
Umgliederung selbst genutzte Immobilien	–4.478	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	–35.600	0	0
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	–1.432	–259	–3.253
Stand 31.12.2025 = 01.01.2026	**2.577.680**	**136.600**	**881.743**
Zugänge	5.925	34	13.580
Abgänge	0	0	–53
Neubewertungsgewinn	3.512	173	4.256
Neubewertungsverlust	–25.849	–903	–14.355
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	–378	–103	–1.971
Stand 30.06.2026	**2.560.890**	**135.800**	**883.201**

Tsd. €	Hotel und Sonstige Deutschland	Geschäft und Sonstige Österreich	Summe Klassen
Stand 01.01.2025	**96.800**	**98.200**	**4.249.738**
Zugänge	279	730	45.602
Abgänge	–7.252	0	–210.355
Neubewertungsgewinn	1.282	0	45.646
Neubewertungsverlust	–3.163	–869	–64.734
Umgliederung IFRS 5	–87.905	0	–326.752
Umgliederung selbst genutzte Immobilien	0	0	–4.478
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	–35.600
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	–41	40	–4.945
Stand 31.12.2025 = 01.01.2026	**0**	**98.100**	**3.694.123**
Zugänge	0	437	19.976
Abgänge	0	0	–53
Neubewertungsgewinn	0	0	7.941
Neubewertungsverlust	0	–571	–41.679
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	0	–65	–2.518
Stand 30.06.2026	**0**	**97.900**	**3.677.791**

Tsd. €	Development in Bau Deutschland	Development in Planung Deutschland	Grundstücks-reserven Deutschland	Grundstücks-reserven CEE	Summe Klassen
Stand 01.01.2025	**224.500**	**58.400**	**173.640**	**490**	**457.030**
Zugänge	123.329	8.789	1.671	0	133.789
Neubewertungsgewinn	26.571	0	3.161	0	29.733
Neubewertungsverlust	0	–4.689	–12.012	0	–16.701
Umgliederung IFRS 5	0	0	–2.350	0	–2.350
Umgliederung zwischen Klassen	44.900	–9.300	0	0	35.600
Stand 31.12.2025 = 01.01.2026	**419.300**	**53.200**	**164.110**	**490**	**637.100**
Zugänge	66.453	1.360	683	0	68.496
Neubewertungsgewinn	9.419	0	0	0	9.419
Neubewertungsverlust	–14.572	–1.660	–12.523	0	–28.755
Stand 30.06.2026	**480.600**	**52.900**	**152.270**	**490**	**686.260**

Die Neubewertung betrifft mit 496 Tsd. € (2025: 5.258 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der erwarteten Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) sowie der Diskontierungszinssätze der künftig erwarteten Zahlungsströme und der Kapitalisierungszinssätze des Restwerts (Terminal Value) am Ende des Betrachtungszeitraumes für alle Bestandsimmobilien mit Ausnahme der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Büro Deutschland

30.06.2026

Tsd. €	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Änderung der Marktmiete um	**–50 bp**	**–25 bp**	**0 bp**	**+25 bp**	**+50 bp**
–10%	115.890	–36.250	–172.280	–294.390	–404.840
–5%	213.960	55.650	–86.150	–213.220	–328.740
0%	312.530	147.650	0	–131.960	–252.360
+5%	411.190	239.840	86.410	–51.390	–176.270
+10%	510.140	332.050	172.540	29.650	–99.890

31.12.2025

Tsd. €	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Änderung der Marktmiete um	**–50 bp**	**–25 bp**	**0 bp**	**+25 bp**	**+50 bp**
–10%	125.800	–28.700	–166.600	–290.600	–402.600
–5%	221.300	60.900	–83.200	–212.200	–329.100
0%	316.900	149.400	0	–134.200	–255.400
+5%	412.600	238.500	83.600	–56.300	–182.000
+10%	508.300	327.900	166.600	21.900	–108.500

Büro Österreich

30.06.2026

Tsd. €	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Änderung der Marktmiete um	**–50 bp**	**–25 bp**	**0 bp**	**+25 bp**	**+50 bp**
–10%	0	–5.800	–11.000	–16.000	–20.200
–5%	6.100	0	–5.500	–10.500	–15.300
0%	12.100	5.800	0	–5.300	–10.400
+5%	18.400	11.600	5.700	–100	–5.200
+10%	24.400	17.400	11.000	5.300	–300

31.12.2025

Tsd. €	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Änderung der Marktmiete um	**–50 bp**	**–25 bp**	**0 bp**	**+25 bp**	**+50 bp**
–10%	100	–5.600	–10.900	–15.600	–20.000
–5%	6.100	200	–5.400	–10.500	–15.100
0%	12.000	5.800	0	–5.300	–10.200
+5%	18.000	11.400	5.400	–100	–5.200
+10%	24.000	17.100	10.800	5.000	–300

Büro CEE

30.06.2026

Tsd. €	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Änderung der Marktmiete um	**–50 bp**	**–25 bp**	**0 bp**	**+25 bp**	**+50 bp**
–10%	–2.000	–40.300	–74.900	–106.600	–136.000
–5%	39.100	–700	–37.300	–71.200	–102.200
0%	80.500	38.500	0	–35.300	–68.100
+5%	121.700	77.500	37.500	100	–34.000
+10%	163.200	117.100	74.500	35.900	–100

31.12.2025

Tsd. €	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze				
Änderung der Marktmiete um	**–50 bp**	**–25 bp**	**0 bp**	**+25 bp**	**+50 bp**
–10%	–2.800	–41.200	–76.200	–108.300	–138.200
–5%	39.500	–800	–37.900	–72.000	–103.500
0%	82.000	39.400	0	–35.400	–68.500
+5%	123.900	79.200	38.400	800	–33.800
+10%	166.300	119.600	76.600	37.400	800

Geschäft und Sonstige Österreich

30.06.2026 Tsd. € Änderung der Marktmiete um	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze –50 bp	–25 bp	0 bsp	+25 bp	+50 bp
–10%	1.300	–3.100	–7.200	–11.000	–14.500
–5%	5.400	700	–3.600	–7.600	–11.200
0%	9.400	4.600	0	–4.000	–7.900
+5%	13.500	8.400	3.800	–600	–4.600
+10%	17.600	12.300	7.400	3.000	–1.200

31.12.2025 Tsd. € Änderung der Marktmiete um	Änderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze –50 bp	–25 bp	0 bsp	+25 bp	+50 bp
–10%	800	–3.600	–7.800	–11.600	–15.000
–5%	5.200	400	–3.900	–7.800	–11.600
0%	9.600	4.600	0	–4.200	–8.000
+5%	14.000	8.700	3.900	–400	–4.400
+10%	18.300	12.900	7.800	3.400	–900

Entwicklungsprojekte

Für die im Residualwertverfahren bewerteten Entwicklungsprojekte in Realisierung wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen aktiven Projektentwicklungen herangezogen.

30.06.2026 Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten -10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	65,4	69,0	72,6	76,3	79,9
Änderung zu Ausgangswert	–7,3	–3,6		3,6	7,3
Beizulegende Zeitwerte	487,9	484,2	480,6	477,0	473,3
Änderung zu Ausgangswert	2%	1%		–1%	–2%

31.12.2025 Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten / Veränderung nicht fixierte Miete –10%	–5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	113,4	119,7	126,0	132,3	138,6
Änderung zu Ausgangswert	–12,6	–6,3		6,3	12,6
Beizulegende Zeitwerte	431,9	425,6	419,3	413,0	406,7
Änderung zu Ausgangswert	3%	2%		–2%	–3%
Veränderung nicht fixierte Miete	407,2	413,2	419,3	425,4	431,4
Änderung zu Ausgangswert	–3%	–1%		1%	3%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte in Realisierung (30.06.2026 bzw. 31.12.2025: 3 Projekte: Upbeat, Anna-Lindh-Haus und Karlsgärten) basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 87% (31.12.2025: rund 77%), bezogen auf die gesamten Investitionskosten der Projekte. Die Sensitivität betrifft nur die noch ausstehenden Kosten der Hochbauten. Mit fortschreitendem Fertigstellungsgrad reduzieren sich die noch ausstehenden Investitionskosten. Basierend auf einem Residualwertverfahren führt dies zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte. Steigen oder sinken die noch ausstehenden Investitionskosten führt dies ebenfalls im Rahmen des Residualwertverfahrens zu einer gegenläufigen Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte.

Sonstiges Vermögen

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

Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
Derivative Finanzinstrumente	26.546	30.335
übrige finanzielle Vermögenswerte	10.614	11.145
Übrige Vermögenswerte	**37.160**	**41.479**

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

Zum 30.06.2026 wurde eine Immobilie in Deutschland als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Im H1 2026 fand das Closing für vier Immobilien in Deutschland und drei Immobilien in CEE statt (alle zum 31.12.2025 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert).

Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
Festgeld	**25.075**	**100.111**
Guthaben bei Kreditinstituten	488.163	544.878
Kassenbestand	12	14
Fonds der liquiden Mittel (Geldflussrechnung)	**488.174**	**544.892**
Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln	–40	–37
Zahlungsmittel und -äquivalente (Bilanz)	**488.134**	**544.855**
Festgeld und Zahlungsmittel und -äquivalente	**513.209**	**644.966**

Generell erfolgt der Ausweis von Bankguthaben, über welche die CA Immo nur eingeschränkt, aber innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann, im Posten „Liquide Mittel“ (zum 30.06.2026 bzw. 31.12.2025: 0 Tsd. €). Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ (kurzfristiges Vermögen), bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Übrige Vermögenswerte“ (langfristiges Vermögen). Generell dienen die verfügungsbeschränkten Bankguthaben im Wesentlichen der Besicherung der laufenden Kreditverträge für Bestandsimmobilien (Tilgung, Zinsen und CAPEX) und für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien.

Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	4.316	4.934
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	22.792	21.548
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	**27.108**	**26.482**

Eigenkapital, Dividende und eigene Aktien

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 684.031.341,11 € (31.12.2025: 735.517.568,35 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 94.089.589 Stück (31.12.2025: 101.171.601 Stück) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten.

Am 13.05.2026 wurde eine Dividende von 0,90 € (2025: 1,00 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 82.778 Tsd. € (2025: 95.847 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung hat der Vorstand der CA Immo AG am 26.03.2026 beschlossen, 7.082.012 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immo AG mit Wirkung zum 26.03.2026 einzuziehen. Nach Erteilung der Zustimmung des Aufsichtsrats am 26.03.2026 erfolgte damit die Einziehung der rückerworbenen eigenen Aktien mit Wirkung zum 26.03.2026. Durch die Einziehung von 7.082.012 Stück eigenen Aktien wurde das Grundkapital der CA Immo AG mit Wirkung zum 26.03.2026 insgesamt um 51.486.227,24 € herabgesetzt und beträgt nunmehr 684.031.341,11 €, zerlegt in 94.089.593 Stück nennwertlose Stückaktien (davon 4 Namensaktien und nunmehr 94.089.589 Inhaberaktien). Zum 25.03.2026 (Tag vor der Einziehung) hielt die CA Immo AG 8.661.930 eigene Aktien.

Schon zuvor hatte der Vorstand der CA Immo AG am 08.01.2026 beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 38. ordentlichen Hauptversammlung vom 05.05.2025 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung"). Das Volumen belief sich auf bis zu 2.768.907 Stück Aktien (dies entsprach zum Zeitpunkt des Beschlusses 2,74% des damaligen Grundkapitals der Gesellschaft, nach der Einziehung von 7.082.012 eigenen Aktien am 26.03.2026 entsprach dies rund 2,94% des nunmehrigen Grundkapitals). 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. Das Rückkaufprogramm begann am 15.01.2026. Der Rückkauf erfolgte für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel war die Steigerung des Shareholder Value.

Bis zum 30.06.2026 wurden im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2026 2.448.899 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 27,40 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 21,55 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 24,87 €, der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 60.903.288,88 €. Zum Stichtag 30.06.2026 hielt CA Immo AG dementsprechend 2.715.140 eigene Aktien (31.12.2025: 7.348.253 eigene Aktien), was rund 2,9% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht.

Finanzinstrumente

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	**30.06.2026**	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**31.12.2025**
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	4.316	4.316	4.934	4.934
Derivative Finanzinstrumente	26.546	26.546	30.335	30.335
Originäre Finanzinstrumente	6.298		6.211	
Übrige Vermögenswerte	**37.160**		**41.479**	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	22.792	22.794	21.548	21.549
Derivative Finanzinstrumente	3.418	3.418	1.483	1.483
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	37.036		31.171	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	7.762		5.138	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**71.008**		**59.340**	
Festgeld	**25.075**	**25.076**	**100.111**	**100.115**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**488.134**		**544.855**	
	621.377		**745.785**	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Die originären Finanzinstrumente sind im Wesentlichen langfristige Kautionen von Mietern.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	**30.06.2026**	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**31.12.2025**
Anleihen	850.929	845.161	1.011.741	1.009.006
Kredite	1.148.882	1.140.422	1.192.646	1.183.341
Schuldscheindarlehen	27.081	26.342	27.562	26.792
Leasingverbindlichkeiten	22.456		27.935	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	**2.049.348**		**2.259.884**	
Derivative Finanzinstrumente	2.876	2.876	4.867	4.867
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	61.848		57.567	
Sonstige Verbindlichkeiten	64.724		**62.434**	
	2.114.072		**2.322.319**	

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

Die CA Immo AG hat eine Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) mit einer Laufzeit bis Dezember 2028 in Höhe von 150 Mio. € mit einer Erhöhungsoption um weitere 50 Mio. € und zwei einjährigen Verlängerungsoptionen. Zum 30.06.2026 beträgt der ausstehende Kreditbetrag 0 Mio. € (31.12.2025: 0 Mio. €).

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.06.2026 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2025 Buchwert
Zinsswaps – Vermögenswerte	636.234	29.644	29.644	669.900	31.480	31.480
Zinsswaps – Verbindlichkeiten	431.994	–2.876	–2.876	291.148	–4.867	–4.867
Summe Zinsswaps	**1.068.227**	**26.767**	**26.767**	**961.048**	**26.613**	**26.613**
Zinscaps	67.189	318	318	67.448	329	329
Zinsfloors	38.025	2	2	38.475	8	8
Summe Derivate	**1.173.441**	**27.088**	**27.088**	**1.066.971**	**26.950**	**26.950**
davon Sicherungen (Cashflow Hedges)	205.425	13.662	13.662	207.728	14.644	14.644
davon freistehend (Fair Value Derivate) – Vermögenswerte	536.022	16.303	16.303	568.095	17.173	17.173
davon freistehend (Fair Value Derivate) – Verbindlichkeiten	431.994	–2.876	–2.876	291.148	–4.867	–4.867

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.06.2026	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.06.2026
EUR – Cashflow Hedges	205.425	03/2022	01/2029	-0,16%	3M-Euribor	13.662
EUR – freistehend – Vermögenswerte	430.809	12/2019-09/2024	03/2027-12/2032	0,04%-2,29%	3M-Euribor	15.982
EUR – freistehend – Verbindlichkeiten	281.994	11/2023-06/2026	06/2028-12/2033	2,71%-3,05%	3M-Euribor	–2.839
Summe Zinsswaps = variabel in fix	**918.227**					**26.804**
EUR – freistehend – Verbindlichkeiten	150.000	06/2026	07/2029	3,34%	6M-Euribor	–37
Summe Zinsswaps = fix in variabel	**150.000**					**–37**
Zinscaps	67.189	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	318
Zinsfloors	38.025	05/2018	05/2028	0,00%	3M-Euribor	2
Summe Zinsderivate	**1.173.441**					**27.088**

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2025	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2025
EUR – Cashflow Hedges	207.728	03/2022	01/2029	-0,16%	3M-Euribor	14.644
EUR – freistehend – Vermögenswerte	462.172	05/2017-07/2022	03/2026–12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	16.836
EUR – freistehend – Verbindlichkeiten	291.148	11/2023-09/2024	09/2028–12/2033	2,29%-3,05%	3M-Euribor	–4.867
Summe Zinsswaps = variabel in fix	**961.048**					**26.613**
Zinscaps	67.448	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	329
Zinsfloors	38.475	05/2018	05/2028	0,00%	3M-Euribor	8
Summe Zinsderivate	**1.066.971**					**26.950**

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

Tsd. €	2026	2025
Stand 01.01.	10.779	13.407
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	–983	–2.997
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	–157	121
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	364	918
Stand am 30.06.	**10.002**	**11.449**

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

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

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung, Gearing Ratio und LTV netto:

Tsd. €	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.362.627	1.972.848
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	686.721	287.036
Verzinsliche Vermögenswerte		
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen > 3 Monate	–4.156	–3.037
Festgeld	–25.075	–100.111
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	–488.134	–544.855
Nettoverschuldung	**1.531.983**	**1.611.882**
Eigenkapital	2.425.442	2.571.638
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	**63,2%**	**62,7%**
Bestandsimmobilien	3.677.791	3.694.123
Immobilienvermögen in Entwicklung	686.260	637.100
Selbst genutzte Immobilien	11.616	11.870
Zum Handel bestimmte Immobilien	4.018	3.929
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen IFRS 5	62.867	328.428
Immobilienvermögen	**4.442.552**	**4.675.450**
LTV (netto)	**34,5%**	**34,5%**

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

Zum 30.06.2026 lag die Eigenkapitalquote bei 47,6% (31.12.2025: 47,1%). Das Loan-to-Value Verhältnis lag zum 30.06.2026 bei 34,5% (31.12.2025: 34,5%). Bei diesen Zielbandbreiten handelt sich um einen eigendefinierten Richtwert. Es sind davon keine externen Financial Covenants betroffen.

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel und des Festgeldes berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung > 3 Monate wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	16.134	17.340
Forderungen	1.709	1.816
Verbindlichkeiten	2.327	2.571
Rückstellungen	3.989	4.080

	H1 2026	H1 2025
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	511	–2.460
Sonstige Erlöse	26	123
Sonstige Aufwendungen	0	–1.211
Zinserträge	0	159

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.09.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. größter Einzelaktionär der CA Immobilien Anlagen AG. Im H1 2026 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) ihre Beteiligung an der CA Immo AG nicht weiter. Zum 30.06.2026 hielt die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. insgesamt 66.531.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien der CA Immo AG. Aufgrund der am 26.03.2026 erfolgten Einziehung von 7.082.012 eigenen Aktien erhöhte sich der rechnerische Anteil der SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. am Grundkapital von rund 65,76% zum Jahresende 2025 auf rund 70,71%. 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.

Der seit 01.01.2024 in Deutschland bestehende Asset-Management-Vertrag mit einer Gesellschaft der Starwood Capital Group wurde mit 31.03.2026 beendet. Die Marktüblichkeit der Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung wurde dokumentiert und überwacht. Die Beziehung mit Starwood Capital Group betrifft folgende Posten:

Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
Forderungen aus Dienstleistungen	242	196

Tsd. €	H1 2026	H1 2025
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	141	94

Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.06.2026 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 105 Tsd. € (31.12.2025: 105 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von einem (31.12.2025: einem) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Bürgschaften im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2025: 2.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 9.000 Tsd. € (31.12.2025: 9.000 Tsd. €) beschränken.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien von CA Immo zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen.

Mit Stichtag 30.06.2026 ist die CA Immo AG Beklagte in insgesamt vier Anfechtungsklagen. Sämtliche Anfechtungsklagen beziehen sich auf Hauptversammlungen vergangener Geschäftsjahre (die ordentlichen Hauptversammlungen der Jahre 2021, 2022 und 2024 sowie die außerordentliche Hauptversammlung im Jahr 2021). Die Anfechtungsklagen richten sich im Wesentlichen gegen Beschlüsse im Zusammenhang mit der Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, Wahlen in den Aufsichtsrat sowie der Auszahlung von Zusatzdividenden. Die Verfahren befinden sich allesamt (wieder) in erster Instanz, wobei bislang zu einem überwiegenden Teil lediglich prozedurale Aspekte (über die Rechtsfrage der Parteifähigkeit des Klägers) gegenständlich waren.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie z.B. Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

Steuerrisiken

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes der zu versteuernden Einkünften. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßig wesentlichem Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet CA Immo angemessene Rückstellungen.

Bei Unsicherheiten der steuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst CA Immo die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

Eventualforderungen

Im Jahr 2020 hat die CA Immo AG zunächst eine (Teil-)Klage auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € und später eine zweite Klage auf Schadenersatz in Höhe von ca. 1,9 Mrd. € gegen die Republik Österreich und das Bundesland Kärnten eingebracht. Grundlage dieser Klagen ist die seit März 2025 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 August 2025 hat der OGH bestätigt, dass die Ansprüche nicht verjährt sind. Der Fall liegt nun wieder beim erstinstanzlichen Gericht, das nun das Verfahren betreffend die Schadenersatzansprüche mit ungewissem Ausgang fortsetzt und wahrscheinlich nun in einem ersten Schritt den Anspruch dem Grunde nach klären wird. Die erste Verhandlung in diesem Verfahren fand am 12.03.2026 statt. Das Verfahren zur zweiten Klage ist bis zu einem rechtskräftigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung/Renovierung von Liegenschaften in Deutschland in Höhe von 35.462 Tsd. € (31.12.2025: 45.894 Tsd. €), in Österreich in Höhe von 40 Tsd. € (31.12.2025: 125 Tsd €) und in CEE in Höhe von 2.399 Tsd. € (31.12.2025: 10.715 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.06.2026 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 7.454 Tsd. € (31.12.2025: 8.099 Tsd. €).

Verzinsliche Verbindlichkeiten von CA Immo unterliegen sogenannten Financial Covenants. Von den verzinslichen Verbindlichkeiten, die Financial Covenants unterliegen, berechtigen die Kredit- und die Schuldscheindarlehen den Gläubiger grundsätzlich bei Verletzung zur vorzeitigen Kündigung bzw. Teilfälligstellung, so die Verletzung nicht fristgerecht geheilt wird. Die Anleihen berechtigen die Anleihegläubiger im Falle der Verletzung der Financial Covenants nicht zur vorzeitigen Kündigung bzw. Fälligstellung, sondern führen zu Beschränkungen hinsichtlich weiterer Fremdkapitalaufnahmen. Sämtliche Financial Covenants müssen individuell pro Immobilie bzw. auf Konzernebene entsprechend den spezifischen Nebenvereinbarungen getestet werden. Die Financial Covenants werden zu jedem Stichtag auf ihre Erfüllung getestet.

Verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kredit-Darlehensgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit dem Kredit-Darlehensgeber bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kredit-Darlehensverträge. Zum 30.06.2026 betraf dies keine Kredite/Darlehen (31.12.2025: keine Kredite/Darlehen).

Sollte absehbar sein, dass eine Financial Covenants in Zukunft möglicherweise nicht erfüllt wird, werden frühzeitig Verhandlungen bezüglich einer Änderung des Kredit-Darlehensvertrages geführt. Zum 30.06.2026 betraf dies keinen Kredit (31.12.2025: keine Kredite/Darlehen).

Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Die CA Immo AG platzierte einen fix verzinsten, nicht nachrangigen und unbesicherten Green Bond im Volumen von 300 Mio. €, mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem jährlichen Kupon von 3,5%. Der Emissionstag (Settlement) war am 07.07.2026. Ergänzend hat CA Immo einen Fair Value Swap mit einem Volumen von 150 Mio. € abgeschlossen.

Ende Juli 2026 hat CA Immo das Büroprojekt Upbeat, Berlin, fertig gestellt und rd. 35.000 m² Mietfläche an den Exklusivmieter übergeben.

Das Aktienrückkaufprogramm wurde mit 22.07.2026 beendet. Insgesamt wurden 2.768.907 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 2,94% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 27,40€, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 21,55€. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 24,76€ und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 68.556.563,65€. Zum Ende des Rückkaufprogramms hielt CA Immo 3.035.148 eigene Aktien, was einem Anteil von rund 3,23% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht.

Darüber hinaus entschied der Vorstand der CA Immo AG am 23.07.2026, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 39. ordentlichen Hauptversammlung vom 06.05.2026 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung"). Das Volumen beläuft sich auf bis zu 1.881.792 Stück Aktien (dies entspricht 2,00% 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 Börsentage liegen. Der maximale Gegenwert darf nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie. Das Rückkaufprogramm begann am 30.07.2026 und endet spätestens am 06.11.2028. 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 17.08.2026 205.732 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von rund 0,22% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,90 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 23,20 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 24,41 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 5.021.775,82 €.

Jeffrey G. Dishner hat das Unternehmen darüber informiert, dass er vorzeitig mit Wirkung zum 15.09.2026 aus dem Aufsichtsrat ausscheiden wird. Er gehörte dem Aufsichtsrat seit 2018 an.

Wien, 26.08.2026

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §125 BÖRSEGESETZ

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

Wien, 26.08.2026

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT DES VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, für den Zeitraum vom 1. Jänner 2026 bis 30. Juni 2026 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2026, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2026 bis 30. Juni 2026 sowie den Anhang zum Konzernzwischenabschluss, der die wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

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

Hinweis auf sonstige Sachverhalte

Separate Darstellung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung für das 2. Quartal 2026
Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Konzern-Gesamtergebnisrechnung separat dargestellten Zahlen für das 2. Quartal 2026 waren nicht Gegenstand der prüferischen Durchsicht des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2026.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsüblichen Grundsätze, insbesondere KFS/PG 11 „Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen“ sowie des International Standard on Review Engagements 2410 „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft“ durchgeführt.

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

Zusammenfassende Beurteilung

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

Stellungnahme zum Konzernzwischenlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 125 BörseG

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

Der Finanzbericht zum 30.6.2026 enthält die von § 125 Abs. 1 Z 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Wien, am 26. August 2026

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluise Krimmel e.h.

Wirtschaftsprüferin

OBJEKTÜBERSICHT[1]

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Haupt-nutzung	Grund-stück	Gesamt-fläche[3]	Buchwert per 30.06.2026	Buchwert per 30.06.2025
Bestandsimmobilien[2]					**229,2**	**717,0**	**3.689.407**	**3.678.911**
Bestandsobjekte Österreich								
1030	Wien	Erdberger Lände 26	100%	Büro	31,7	49,7	101.200	101.300
1030	Wien	Silbermöwe	100%	Büro	4,2	17,5	54.100	54.400
1030	Wien	Galleria	100%	Retail	10,5	28,9	78.400	77.700
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro							87	231
Summe Bestandsobjekte Österreich					**46,4**	**96,1**	**233.787**	**233.631**
Bestandsobjekte Deutschland[2]								
10557	Berlin	Jean Monnet Tower	100%	Büro	1,7	14,2	116.800	119.500
10557	Berlin	Monnet 4	100%	Büro	2,5	8,2	61.665	61.400
10557	Berlin	John F. Kennedy Haus	100%	Büro	3,6	17,9	153.200	152.300
10557	Berlin	Heidestraße 58	100%	Büro	3,2	12,8	84.800	86.800
10557	Berlin	Bürogebäude am Kunstcampus	100%	Büro	0,9	2,8	24.600	25.000
10785	Berlin	Pohlstraße 20	100%	Büro	2,8	8,2	25.500	28.000
10963	Berlin	Schöneberger Ufer	100%	Büro	13,1	25,2	143.000	143.500
10557	Berlin	MY.B	100%	Büro	4,6	14,9	122.700	123.600
10719	Berlin	Joachimsthaler Straße 20	100%	Büro	1,4	6,0	25.600	24.239
10963	Berlin	Grasblau	100%	Büro	7,4	13,5	124.400	124.500
10557	Berlin	Hochhaus am Europaplatz	100%	Büro	2,8	22,9	229.300	232.700
40545	Düsseldorf	Belmundo	100%	Büro	2,7	10,3	56.400	55.200
40545	Düsseldorf	LaVista	100%	Büro	1,2	4,1	22.600	21.900
40545	Düsseldorf	CIELO	100%	Büro	2,6	10,6	69.400	68.900
50668	Köln	Johannisstraße 60-64	100%	Büro	2,2	5,5	22.200	19.600
60327	Frankfurt	ONE	100%	Büro	4,8	68,6	473.700	467.800
80636	München	Skygarden	100%	Büro	11,6	32,3	279.600	281.100
80636	München	Kontorhaus	100%	Büro	7,9	28,7	214.600	216.300
80639	München	Ambigon	100%	Büro	6,2	16,2	81.200	84.400
80639	München	MY.O	100%	Büro	8,3	27,1	161.600	165.800
81673	München	NEO (Commercial)	100%	Büro	2,4	15,1	79.300	79.200
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro							255	1.282
Summe Bestandsobjekte Deutschland					**93,9**	**365,2**	**2.572.419**	**2.583.021**

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

[2] Inklusive selbstgenutzter Anteile

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

[4] Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

[5] Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis. Die Klassifizierung „Top 15%“ bzw. „Top 30%“ steht für Gebäude, die vor 2021 errichtet wurden und die anhand ihres Primärenergiebedarfs bzw. -verbrauchs den Top 15% bzw. Top 30% der energieeffizientesten Gebäude des nationalen Bestands zuzuordnen sind. Die deutschen Gebäude wurden gemäß den von Drees & Sommer bereitgestellten Referenzwerten für Top 15% bewertet. Die Klassifizierung „10%<NZEB“ steht für Gebäude, die nach 2020 errichtet wurden und deren Primärenergiebedarf mindestens 10% unter dem Nearly Zero-Energy Building-Standard liegt.

[6] Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zur ersten Kündigungsoption

[7] Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum Vertragsende

[8] Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum letzten möglichen Verlängerungszeitpunkt

	Mieterlöse annualisiert	Vermietungs-grad in %	Rendite in %[4]	Energieeffizienz-klasse[5]	Nachhaltigkeits-zertifizierung	WAULT to Break[6]	WAULT to End[7]	WAULT to Last Ext.[8]
	199.468	**94%**	**5,4%**			**4,6**	**5,0**	**9,2**
	8.961	99%	8,9%	C		3,6	4,2	5,0
	4.184	100%	7,7%	C	Zertifizierung im Prozess	3,1	3,1	3,1
	5.105	92%	6,5%	B	Zertifizierung im Prozess	4,0	4,5	5,6
	18.251	**97%**	**7,8%**			**3,6**	**4,2**	**5,0**
	4.832	100%	4,1%	Top 15%	DGNB Gold	1,2	1,2	1,2
	1.793	65%	2,9%	Top 15%	DGNB Gold	5,5	5,5	14,2
	7.170	100%	4,7%	Top 15%	DGNB Platin	3,8	4,0	8,9
	4.147	100%	4,9%	Not Top 30%	DGNB Platin	1,8	1,8	11,8
	1.421	100%	5,8%	Top 15%	DGNB Gold	3,3	3,3	3,3
	653	42%	2,6%	Top 15%		2,3	2,3	3,8
	7.275	99%	5,1%	Not Top 30%		5,0	5,0	8,9
	6.037	99%	4,9%	Top 15%	DGNB Gold	3,6	3,6	7,5
	1.048	58%	4,1%	Top 15%		2,8	2,8	6,6
	6.787	100%	5,5%	10%<NZEB	DGNB Gold	5,2	5,2	9,8
	9.315	100%	4,1%	10%<NZEB	DGNB Gold	7,8	7,8	17,8
	3.163	89%	5,6%	Top 15%	DGNB Gold	3,9	3,9	8,1
	1.385	100%	6,1%	Top 15%	DGNB Gold	2,3	2,6	8,2
	3.684	100%	5,3%	Top 15%	DGNB Gold	1,7	1,7	5,9
	1.485	100%	6,7%	Top 15%		5,2	6,5	13,7
	25.070	98%	5,3%	10%<NZEB	DGNB Platin	8,8	10,1	16,2
	12.402	100%	4,4%	Top 15%	LEED Gold	2,6	2,7	7,6
	9.092	99%	4,2%	Not Top 30%	DGNB Gold	4,0	4,0	9,3
	4.846	99%	6,0%	Top 15%	DGNB Gold	5,1	5,5	12,5
	8.257	100%	5,1%	Top 15%	DGNB Gold	4,2	4,2	13,7
	4.802	100%	6,1%	Top 15%	LEED Gold	9,0	9,2	14,8
	124.662	**96%**	**4,8%**			**5,2**	**5,5**	**11,3**

OBJEKTÜBERSICHT[1] (Fortsetzung)

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Haupt-nutzung	Grund-stück	Gesamt-fläche[3]	Buchwert per 30.06.2026	Buchwert per 30.06.2025	
Bestandsobjekte CEE[2]									
18600	Prag	Danube House	100%	Büro	11,7	4,9	89.800	64.400	
18600	Prag	Nile House	100%	Büro	6,7	18,9	63.900	67.900	
18600	Prag	Amazon Court	100%	Büro	9,4	23,3	75.000	79.200	
18600	Prag	Mississippi House	100%	Büro	6,3	13,4	52.300	53.000	
18600	Prag	Missouri Park	100%	Büro	5,8	7,4	31.100	31.300	
1095	Budapest	Millennium Tower II	100%	Büro	5,7	18,6	39.069	39.136	
1095	Budapest	Millennium Tower III	100%	Büro	5,8	21,0	41.300	41.000	
1095	Budapest	Millennium Tower H	100%	Büro	4,2	12,3	25.700	25.500	
1092	Budapest	City Gate	100%	Büro	8,7	20,1	33.400	36.300	
00-844	Warschau	Warsaw Spire Building B	100%	Büro	2,7	21,7	97.927	96.873	
00-844	Warschau	Warsaw Spire Building C	100%	Büro	2,7	21,8	99.347	97.893	
02-676	Warschau	P14	100%	Büro	12,0	34,6	90.675	91.969	
00-121	Warschau	Warsaw Towers	100%	Büro	3,1	22,3	66.300	65.900	
00-103	Warschau	Saski Crescent	100%	Büro	4,2	15,5	77.383	71.889	
Summe Bestandsobjekte CEE					**88,9**	**255,7**	**883.201**	**862.259**	

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

[2] Inklusive selbstgenutzter Anteile

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

[4] Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

[5] Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis. Die Klassifizierung „Top 15%“ bzw. „Top 30%“ steht für Gebäude, die vor 2021 errichtet wurden und die anhand ihres Primärenergiebedarfs bzw. -verbrauchs den Top 15% bzw. Top 30% der energieeffizientesten Gebäude des nationalen Bestands zuzuordnen sind. Die polnischen Gebäude wurden gemäß den von der polnischen Regierung bereitgestellten Referenzwerten für Top 15% und Top 30% bewertet.

[6] Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zur ersten Kündigungsoption

[7] Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum Vertragsende

[8] Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bis zum letzten möglichen Verlängerungszeitpunkt

	Mieterlöse annualisiert	Vermietungs-grad in %	Rendite in %[4]	Energieeffizienz-klasse[5]	Nachhaltigkeits-zertifizierung	WAULT to Break[6]	WAULT to End[7]	WAULT to Last Ext.[8]
	1.475	100%	1,6%	B	LEED Platin	2,7	4,6	4,7
	4.100	92%	6,4%	D	LEED Gold	3,0	3,3	4,7
	4.938	96%	6,6%	C	DGNB Platin	2,5	3,1	5,4
	3.261	100%	6,2%	A	LEED Platin	1,4	1,4	5,4
	1.952	100%	6,3%	A	LEED Platin	2,4	3,5	8,4
	3.198	81%	8,2%	C	BREEAM Very good	2,7	3,2	5,8
	3.158	82%	7,6%	B	BREEAM Very good	4,3	4,7	8,3
	1.937	74%	7,5%	C	LEED Gold	2,7	5,6	7,9
	2.010	53%	6,0%	C	BREEAM Very good	2,9	4,7	4,7
	7.476	100%	7,6%	Top 30%	BREEAM Excellent	3,5	3,5	5,5
	6.123	100%	6,2%	Top 30%	BREEAM Excellent	3,0	3,0	4,5
	6.764	100%	7,5%	Top 30%	BREEAM Excellent	5,6	5,6	7,6
	5.596	94%	8,4%	Not Top 30%	BREEAM Very Good	4,8	4,9	5,5
	4.566	98%	5,9%	Not Top 30%	BREEAM Excellent	4,8	5,1	5,3
	56.555	**91%**	**6,4%**			**3,6**	**4,0**	**5,9**

OBJEKTÜBERSICHT[1] (Fortsetzung)

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Haupt-nutzung	Grund-stück	Gesamt-fläche[2]	Buchwert per 30.06.2026	Buchwert per 30.06.2025
Immobilienvermögen in Entwicklung					**110,5**	**87,0**	**636.610**	**456.540**
Grundstücksreserve Deutschland								
10557	Berlin	EC - Hamburger Höfe 03	100%	Wohnen	6,2		14.100	14.900
10557	Berlin	EC - Hamburger Höfe 04	100%	Büro	8,2		24.200	28.900
10557	Berlin	EC - MK 08	100%	Büro	1,6		35.200	36.500
60327	Frankfurt	Millennium Tower	100%	Büro	8,7		66.200	71.400
80939	München	VIERTEL FOUR	100%	Büro	2,7		5.600	2.460
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro					58,2		6.970	18.240
Summe Grundstücksreserve Deutschland					**85,6**		**152.270**	**172.400**
Projekte in Planung Deutschland								
10963	Berlin	Skygreen	100%	Büro	6,5	18,2	39.300	37.400
10557	Berlin	Alexander-von-Humboldt-Haus	100%	Büro	1,2	6,2	13.600	13.100
Summe Projekte in Planung Deutschland					**7,7**	**24,4**	**52.900**	**81.248**
Projekte in Umsetzung Deutschland								
10557	Berlin	Upbeat	100%	Büro	7,7	34,9	319.600	225.000
10557	Berlin	Anna-Lindh-Haus	100%	Büro	3,6	16,9	104.300	56.800
10785	Berlin	Karlsgärten	100%	Büro	4,0	11,3	56.700	47.500
Summe Projekte in Umsetzung Deutschland					**15,4**	**63,1**	**480.600**	**329.300**
Grundstücksreserve CEE								
CZ	Prag	River City Infrastructure	100%	Sonstige	5,0		490	490
Summe Grundstücksreserve CEE					**5,0**		**490**	**490**
Zum Handel bestimmte Immobilien					**378,1**		**7.610**	**10.639**
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland								
55120	Mainz	Flösserhof	50%	Wohnen	2,9		1.742	4.880
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro					375,2		5.869	5.760
Summe Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland					**378,1**		**7.610**	**10.639**

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

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

	Mieterlöse annualisiert	Vermietungsgrad in %	Rendite in %	Energieeffizienzklasse	Nachhaltigkeitszertifizierung	WAULT to Break	WAULT to End	WAULT to Last Ext.

OBJEKTÜBERSICHT[1] (Fortsetzung)

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Haupt-nutzung	Grund-stück	Gesamt-fläche[3]	Buchwert per 30.06.2026	Buchwert per 30.06.2025	
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland									
10557	Frankfurt	InterCity Hotel Frankfurt	100%	Hotel	3,0	18,7	62.867	65.400	
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland					**3,0**	**18,7**	**62.867**	**65.400**	
Bestandsimmobilien[2]					**229,2**	**717,0**	**3.689.407**	**3.678.911**	
Bestandsobjekte Österreich					46,4	96,1	233.787	233.631	
Bestandsobjekte Deutschland					93,9	365,2	2.572.419	2.583.021	
Bestandsobjekte CEE					88,9	255,7	883.201	862.259	
Immobilienvermögen in Entwicklung					**113,7**	**87,5**	**686.260**	**583.438**	
Grundstücksreserve Deutschland					85,6	0,0	152.270	172.400	
Projekte in Planung Deutschland					7,7	24,4	52.900	81.248	
Projekte in Umsetzung Deutschland					15,4	63,1	480.600	329.300	
Grundstücksreserve CEE					5,0	0,0	490	490	
Zum Handel bestimmte Immobilien					**378,1**	**0,0**	**7.610**	**10.639**	
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland					378,1	0,0	7.610	10.639	
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen					**3,0**	**18,7**	**62.867**	**65.400**	
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland					3,0	18,7	62.867	65.400	
Total					**724,0**	**823,3**	**4.446.144**	**4.338.388**	

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

[2] Inklusive selbstgenutzter Anteile

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

[4] Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

[5] Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis. Die Klassifizierung „Top 15%“ bzw. „Top 30%“ steht für Gebäude, die vor 2021 errichtet wurden und die anhand ihres Primärenergiebedarfs bzw. -verbrauchs den Top 15% bzw. Top 30% der energieeffizientesten Gebäude des nationalen Bestands zuzuordnen sind.

	Mieterlöse annualisiert	Vermietungs-grad in %	Rendite in %[4]	Energieeffizienz-klasse[5]	Nachhaltigkeits-zertifizierung	WAULT to Break	WAULT to End	WAULT to Last Ext.
	4.324	100%	6,9%	Top 15%	DGNB Gold			
	4.324	**100%**	**6,9%**					
	199.468	**94%**	**5,4%**					
	18.251	97%	7,8%					
	124.662	96%	4,8%					
	56.555	91%	6,4%					
	4.324	**100%**	**6,9%**					
	4.324	100%	6,9%					
	203.792							

IMPRESSUM

Kontakt

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

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

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

Basisinformation CA Immo-Aktie

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

Disclaimer

Dieser 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 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.

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.

Impressum

Medieninhaber (Verleger):
CA Immobilien Anlagen AG
Mechelgasse 1
1030 Wien
www.caimmo.com