





Unser Purpose  
NEW WORK



Unsere Vision  
NET ZERO



Unsere Mission  
STAKEHOLDER  
VALUE

# UNSERE WERTSCHÖPFUNGS- STRATEGIE

Erfolg setzt sich aus mehreren Faktoren zusammen. Als langjähriger Investor, Manager und Entwickler kennt CA Immo diese Komponenten und formt daraus die drei Säulen ihrer Unternehmensstrategie:

Die Anforderungen neuer Arbeitswelten sind das bestimmende Thema in der Entwicklung unseres Büroportfolios. Kompromisslos hohe Qualität in Bezug auf Standort, Ökologie, Technologie und Nutzerkomfort ist unsere Antwort.

Hinzu kommt ein ganzheitlicher Fokus auf Nachhaltigkeit. Das Geschäftsmodell von CA Immo baut auf weitblickende Wertschöpfung in Balance mit Umwelt und Gesellschaft - und ist am Weg in Richtung Klimaneutralität.

Das Ergebnis ist hohe Resilienz und langfristige Absicherung unserer Wettbewerbsfähigkeit - auch in schwierigeren Zeiten. Denn Büroimmobilien, die schon heute die Bedürfnisse von morgen erfüllen, schaffen Wert - bei Mietern, deren Mitarbeitern und Aktionären.

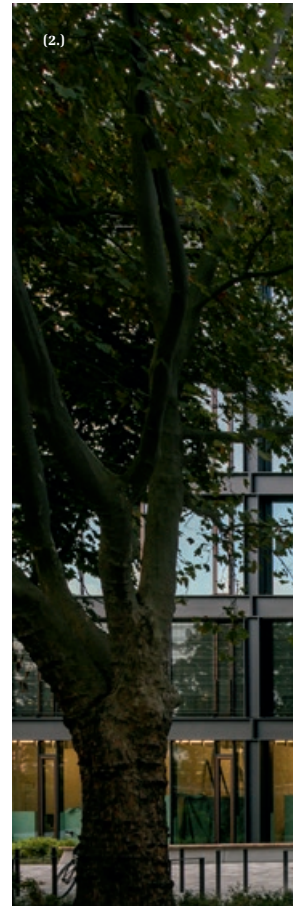
**Eine strategische Rechnung, die aufgeht.**



(1.)



(1.)



(2.)

# UNSER PURPOSE: NEW WORK

## DAS IST UNSER ANTRIEB:

Wir schaffen und bewirtschaften Orte, an denen Menschen gerne arbeiten.



Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit durch einen **klaren Fokus auf Portfolioqualität.**



Als führender Prime-Office-Player mit Ankermarkt Deutschland bedienen wir die Nachfrage nach hochwertigen, energieeffizienten und innovativen Büros in Bestlage. Kurz: Wir managen und schaffen Orte, an denen Menschen gerne arbeiten.

Im Jahr 2022 haben wir den sukzessiven Verkauf von Immobilien, die nicht oder nicht mehr unserem strategischen Anforderungsprofil entsprechen, weiter fortgesetzt. Gleichzeitig konnten wir unser deutsches Bestandsportfolio um drei neue Bürogebäude ergänzen – zwei davon eigene Projektfertigstellungen.

Mittels dieser strategischen Kapitalrotation erhöhen wir den Fokus auf unseren wichtigsten Kernmarkt Deutschland, steigern die Qualität unseres Portfolios – und erweitern unser Angebot an places where people love to work.

(3.)



+xy%

IMMOBILIEN-  
VERMÖGEN

**5,9**  
Mrd. €

ANTEIL  
DEUTSCHLAND

**66%**  
am Gesamtportfolio

VERMIETUNGS-  
QUOTE

**90%**

ANTEIL  
BÜRO

**94%**  
am Bestandsportfolio



- (1) ONE  
Frankfurt  
-----  
Ein wesentlicher Meilenstein des Jahres 2022 war die Inbetriebnahme des Frankfurter Hochhausprojekts ONE mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 68.500 m<sup>2</sup>.
- (2) GRASBLAU  
Berlin  
-----  
Im Oktober wurde das Berliner Büroprojekt Grasblau mit 13.350 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche in Betrieb genommen. Das von CA Immo entwickelte Gebäude ist nun Teil des CA Immo-Bestandsportfolios.
- (3) VISIONARY  
Prag



# UNSERE VISION: NET ZERO

## DAS IST UNSERE VERPFLICHTUNG:

Nachhaltiger Büro-  
raum für kommende  
Generationen.



Stärkung der Zukunfts-  
fähigkeit durch  
**Umwandlung in ein  
nachhaltiges Unternehmen.**



Im Jahr 2022 haben wir den Umbau unseres Geschäftsmodells in Richtung Nachhaltigkeit und Klimaneutralität weiter intensiv vorangetrieben. Mit der Erweiterung und Konkretisierung unseres interdisziplinären ESG-Zielkatalogs und der weiteren Umsetzung bzw. Initiierung vielfältiger Einzelprojekte zur Erreichung dieser Ziele haben wir wesentliche Fortschritte erzielt.

Das Ergebnis zeigt sich unter anderem in einer stetigen Verbesserung unserer ESG-Kennzahlen und Ratings. Durch die konsequente Verankerung von ESG in unserer täglichen Arbeit stärken wir den langfristigen Wert und die Attraktivität unserer Bürogebäude und stellen sicher, dass unser Geschäft in Balance mit Umwelt und Gesellschaft steht.

Die konsequente Fortführung unserer ESG-Initiativen in den Bereichen Klima- und Umweltschutz, Soziales und Corporate Governance steht weiterhin ganz oben auf unserer Agenda.

(2.)



(2.)



ERNEUERBARE  
ENERGIE

100%

Ökostrom im Gebäudebetrieb

REDUKTION DER  
CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN

-49%

des Bestandsportfolios  
2019-2021 (Scope 1+2)

NACHHALTIGKEITS-  
ZERTIFIZIERUNGEN

70%

des Bestandsportfolios  
(nach Bilanzwert)

### AUSGEWÄHLTE ESG MEILENSTEINE 2022:

1. Unterzeichnung des UN Global Compact
2. Entwicklung einer Agenda für nachhaltiges und zirkuläres Bauen
3. Launch und konzernweite Umsetzung unseres Green Lease Programms
4. Umstellung des gesamten Bestandsportfolios auf Realbetrieb mit Ökostrom

WE SUPPORT



### UNSERE ESG RATINGS 2022:

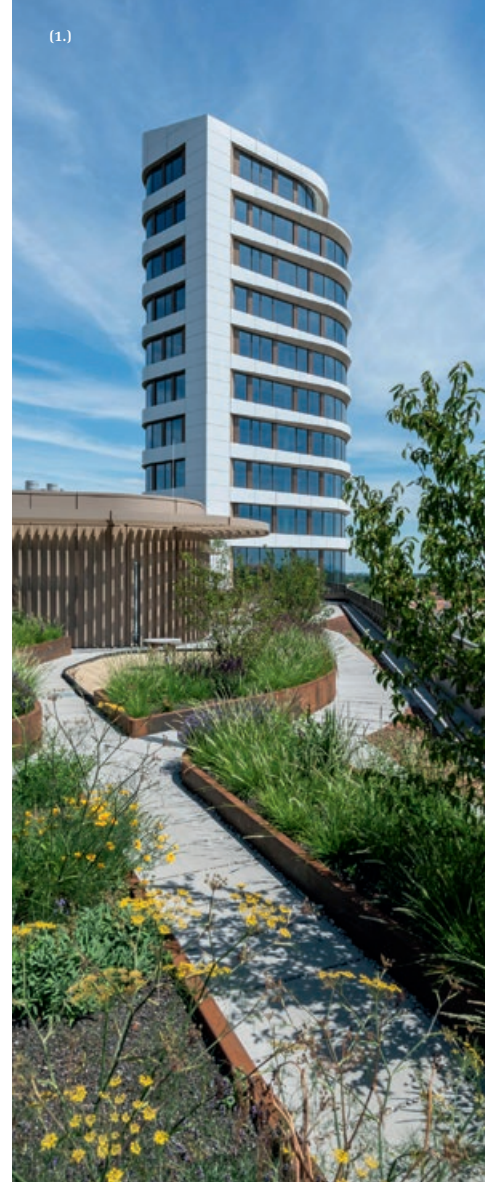


- (1.) MISSISSIPPI HOUSE & MISSOURI PARK  
Prag

Zentral am Ufer der Moldau gelegen, zeichnet sich das Gebäude-Ensemble u. a. durch hohe Nachhaltigkeits-Standards (LEED Platin) und besondere Aufenthaltsqualität (WELL Platin) aus.

- (2.) GRASBLAU  
Berlin

Top-Lage in der Berliner Innenstadt, viel Grün und hoher Nutzerkomfort, developed by CA Immo.



# UNSERE MISSION: STAKEHOLDER VALUE

## DAS IST UNSERE VERANTWORTUNG:



Werte für alle  
Stakeholder  
schaffen.



Stärkung der  
Widerstandsfähigkeit  
durch **Erhöhung der  
Effizienz auf allen Ebenen.**

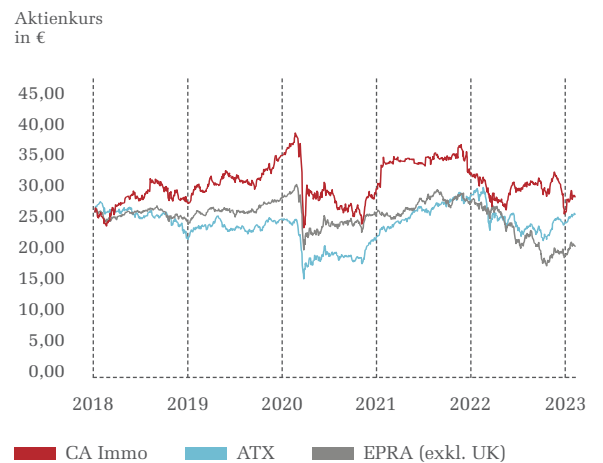
Wenn sich wirtschaftliche Rahmenbedingungen eintrüben, werden unternehmerische Prioritäten neu bewertet. Nach Jahren des Wachstums stehen nun Faktoren wie Resilienz, Qualität und eine stabile Bilanz im Fokus.

CA Immo setzt seit jeher nicht nur auf hohe Gebäudequalität und organische Wertschaffung, sondern auch auf konservative Bilanz- und Finanzierungspolitik. Dank vorausschauender Finanzplanung und erfolgreich umgesetzter Kapitalrotation haben wir auch im Geschäftsjahr 2022 die Qualität, Nachhaltigkeit und Attraktivität unseres Portfolios verbessert, die Liquiditätsposition gestärkt und damit die Stabilität sowie die weiteren Handlungsoptionen von CA Immo deutlich erhöht.

Was schon für 2022 galt, wird auch in den kommenden Perioden unsere strategische Richtschnur sein: Mit Fokus auf Premium-Bestandsqualität und Nachhaltigkeit Werte für unsere Stakeholder generieren.

Mit dieser Mission gehen wir gut gerüstet in die kommende herausfordernde Marktphase, in der mehr denn je Stabilität und Qualität Trumpf sein werden.

## AKTIENKURS-ENTWICKLUNG IM VERGLEICH ZU EPRA UND ATX <sup>1)</sup> (2018 - 2023)



Positive Performance der CA Immo-Aktie im  
Vergleich zu ATX und EPRA-Index <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Rebasierend

<sup>2)</sup> European Public Real Estate Association, [www.epra.com](http://www.epra.com)



NACHHALTIGES  
ERGEBNIS (FFO I)

125,3  
Mio. €

IFRS NAV  
je Aktie

33,71  
€

+3%

Weitere Steigerung des Substanzwerts

EIGENKAPITAL-  
QUOTE

46,8%

Stabile Bilanz mit solider  
Eigenkapitalquote

LOAN-TO-VALUE  
(Netto)

32,5%

Defensive Verschuldungskennzahlen

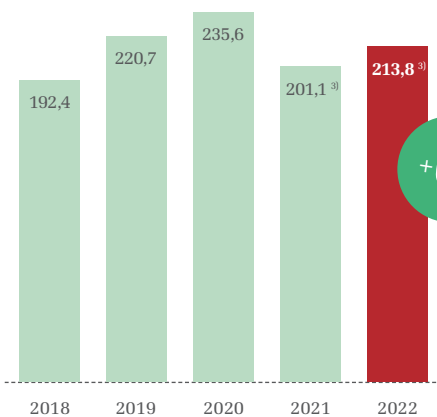
(1.) BÜROGEBÄUDE NEO  
München

Developed by CA Immo, seit 2021 Teil des  
CA Immo-Bestandsportfolios.

(2.) KASERNENSTRASSE 67  
Düsseldorf

Die Immobilie in bester Düsseldorfer CBD-  
Lage ist seit Anfang 2022 Teil des  
CA Immo-Bestandsportfolios.

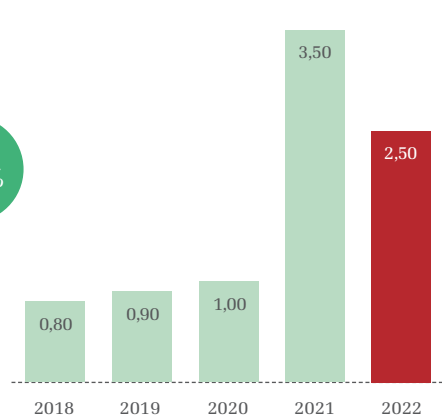
MIETERLÖSE (Mio. €)



Mietwachstum aus Portfoliozugängen  
und Miet-Indexierungen kompensiert  
Bestandsverkäufe.

<sup>3)</sup> Exkl. aufgebener Geschäftsbereich Rumänien

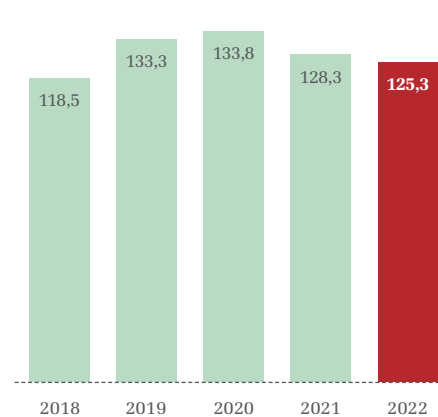
DIVIDENDE JE AKTIE<sup>4)</sup> (€)



Die kontinuierliche Dividendenpolitik  
wird weitergeführt.

<sup>4)</sup> Im Wirtschaftsjahr ausbezahlte Dividende

FFO I (Mio. €)



Die Jahreszielsetzung von >125 Mio. €  
wurde erreicht.



NILE HOUSE  
Prag

---

# INHALT

---

## 1 VORWORT DES VORSTANDES

---

## 4 STRATEGIE

---

# NACHHALTIGKEITSBERICHT

## 9 ESG BERICHT

10 Nachhaltigkeitsansatz

11 Strategische ESG Fokusbereiche der CA Immo

13 Nachhaltigkeit bei CA Immo: Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen und Fokusbereiche

15 Strategische Fokusbereiche im Kontext internationaler Nachhaltigkeits-Initiativen

16 Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb

### 18 Umwelt

18 Klimarisiken und -chancen

23 Bestandsportfolio

28 Projekt- und Quartiersentwicklung

32 Konzernebene

### 33 Soziales Engagement

33 End-Nutzer, -Verbraucher & Dienstleister

35 Mitarbeiter

40 Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung

40 Gemeinnütziges Engagement

41 Cybersecurity

### 41 Geschäftsethik, Corporate Governance & Compliance

**42 Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Verordnung über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen (EU-Taxonomie)**

---

## 46 CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

46 Verantwortungsbewusstes Unternehmensmanagement

48 Comply or explain gemäß Österreichischem Corporate Governance Kodex

49 Die Organe der CA Immo - Führungs- und Aufsichtsstruktur

52 Unternehmensethik & Compliance Programm

56 Diversity & Inclusion Programm

---

## 57 RISIKOBERICHT

58 Risikomanagement bei CA Immo

59 Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems (IKS)

66 ESG Risiken

---

## 70 ESG ANHANG

70 Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren gemäß §267a Abs. 2 UGB (NADIVEG)

70 Berichterstattung gemäß der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

71 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen

84 Informationen zum Gesamt-Energieverbrauch und Gesamt-CO<sup>2</sup> Footprint der CA Immo

85 Informationen zu CA Immo Mitarbeitern

## VORWORT DES VORSTANDES



Andreas Schillhofer (CFO), Silvia Schmitt-Walgenbach (CEO), Keegan Viscius (CIO), v. l.

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

CA Immo konnte sich im Geschäftsjahr 2022 in einem anspruchsvollen Marktumfeld erfolgreich behaupten und wichtige strategische Meilensteine erreichen.

Vor allem die starke Abschwächung der Immobilieninvestmentmärkte und sinkende Immobilienwerte als Folge der hohen Inflation und des rasanten Zinsanstiegs stellten die Branche vor Herausforderungen. Hinzu kommen steigende Anforderungen unserer Mieter an Büroflächen vor dem Hintergrund hybrider Arbeitswelten und dem Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft. Diese Welle der ökonomischen und ökologischen Erneuerung stößt grundlegende Veränderungen an.

Als führender Prime-Office-Player mit Ankermarkt Deutschland begreifen wir diese Veränderungen als Chance: Wir bedienen seit vielen Jahren die Nachfrage nach hochwertigen, energieeffizienten und innovativen Büros in Bestlage. Dank dieser strategischen Ausrichtung

konnten wir auch im Jahr 2022 ein gutes operatives Ergebnis erzielen und unsere stabile Bilanz und defensive Finanzierungsstruktur zusätzlich stärken. Unsere Leistungsbilanz war im vergangenen Jahr geprägt von erfolgreich abgeschlossenen Transaktionen und wichtigen Fortschritten in der Umsetzung unserer Entwicklungspipeline.

### **Unser Auftrag: New Work. Strategische Kapitalrotation zur Optimierung der Portfolioqualität**

Insbesondere bei der Umsetzung des strategischen Kapitalrotationsprogramms zur weiteren Verbesserung der Portfolioqualität konnten wir wichtige Fortschritte erzielen, u. a. mit der erfolgreichen Veräußerung unserer rumänischen Plattform sowie dem Ankauf eines hochwertigen Bürogebäudes in Düsseldorf. In Summe haben wir Liegenschaften im Wert von mehr als 530 Mio. € erfolgreich am Markt – und im Durchschnitt deutlich über Buchwert – platziert.

Durch die Fertigstellungen des Frankfurter Hochhausprojekts ONE sowie des Berliner Bürogebäudes Grasblau mit einem gesamten Investitionsvolumen von rd.

516 Mio. € und deren anschließender Übernahme in den eigenen Bestand reduzierte sich das Investitionsvolumen aller Projekte in Umsetzung im Vergleich zum 31.12.2021 um rd. 50%. Die Mieterträge der beiden Projektfertigstellungen werden in den kommenden Jahren einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Ergebnis des Unternehmens leisten. Die verbleibenden zwei Berliner Bürogebäude im Bau mit einer Gesamtmietfläche von insgesamt rd. 58.000 m<sup>2</sup> sind zu 100% vorvermietet. Rund 66% des Gesamtportfolios entfallen zum Jahresende 2022 auf den größten Einzelmarkt Deutschland.

Mittels unseres aktiven Portfoliomanagements konnten wir in den vergangenen Jahren die Qualität, die Lage, die Altersstruktur und damit die allgemeine Resilienz und Nachhaltigkeit des Portfolios kontinuierlich verbessern.

#### **Unsere Vision: Net Zero. Ein Geschäftsmodell in Balance mit Umwelt und Gesellschaft**

Wir verstehen es als wichtigen Teil unseres strategischen Auftrags, im Rahmen unseres Einflussbereichs proaktiv und frühzeitig zur Erreichung der von der Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele beizutragen. Die sukzessive Steigerung der Energieeffizienz und Dekarbonisierung des Gebäudebetriebs ist hierbei eine der größten Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft. Im Jahr 2022 haben wir unsere Netto-Null-Agenda weiter umgesetzt und dabei vielfältige Maßnahmen initiiert und implementiert. Die Ergebnisse sind unter anderem eine deutliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestands, eine klar definierte Guideline für nachhaltiges und zirkuläres Bauen sowie eine deutliche Verbesserung unserer ESG-Ratings.

#### **Unsere Mission: Stakeholder Value**

Der Erfolg dieser Aktivitäten spiegelt sich in einer durchschnittlichen jährlichen Eigenkapitalrendite von ca. 10% (2017-2022) und einer 5-Jahres-Gesamtaktionärsrendite (durchschnittliche jährliche Wachstumsrate) von ca. 9% wider. Angesichts dieser langjährigen positiven Geschäftsentwicklung verfügt CA Immo über eine äußerst robuste Bilanz mit einer soliden Eigenkapitalquote von 46,8%, einem Netto-LTV von 32,5% und hohen Cash-Reserven (liquide Mittel: 823,8 Mio. €). Das für das Geschäftsjahr 2022 definierte Finanzziel (nachhaltiges Ergebnis von > 125 Mio. €) wurde mit einem FFO I in Höhe von 125,3 Mio. € erreicht. Auf dieser Basis werden wir in der am 4. Mai 2023 stattfindenden Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung in Höhe von 1,00 € je Aktie zur Abstimmung bringen. Der über die Basis-Zielset-

zung von 70% des FFO I hinausgehende Ausschüttungsbetrag reflektiert die profitable Verkaufstätigkeit im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms.

#### **Ergebnisse des Geschäftsjahres 2022 im Überblick**

Steigende Mieterlöse (+6%) reflektieren jüngste Portfoliozugänge, Indexierungen sowie höhere Bestandsauslastung, die Portfolioabgänge kompensieren konnten. In Summe lag das Konzernergebnis jedoch mit 75,5 Mio. € (-84%) aufgrund des eingetrübten Marktumfelds und des negativen Bewertungsergebnisses in Höhe von -94,1 Mio. € für das Gesamtjahr 2022 deutlich unter Vorjahresniveau. Der FFO I (nachhaltiges Ergebnis) blieb trotz Portfoliobereinigung stabil, die Jahreszielsetzung von >125 Mio. € wurde erreicht. Der EPRA NTA je Aktie lag ebenso stabil bei 40,31 € (31.12.2021: 40,05 €).

---

#### AUSBLICK 2023

#### **Anhaltend herausforderndes und unsicheres Umfeld für Immobilien-Sektor**

Hohe Energiepreise infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine, gestiegene Baukosten und die deutlichen Zinserhöhungen der Notenbanken zur Bekämpfung der Inflation werden die Rahmenbedingungen für den Immobilien-Sektor weiterhin prägen. Das Potenzial für eine Rezession oder Stagflation in einzelnen Volkswirtschaften ist hoch.

#### **Strategische Fokussierung zur Sicherung der Resilienz des Geschäftsmodells**

Angesichts dieser fundamentalen gesamtwirtschaftlichen Veränderungen wird die Sicherung bzw. Steigerung unserer Wettbewerbsfähigkeit und Resilienz weiter im Mittelpunkt stehen. Hierbei setzen wir im Wesentlichen auf drei Hebel:

- Erstens eine weitere Steigerung der Qualität unseres Portfolios durch einen klaren Fokus auf unsere Kernmärkte und den sukzessiven Verkauf von Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen (insbesondere aufgrund von Lage, Nutzungsart und Erfüllung von ESG-Kriterien). Mittelfristig wollen wir den Anteil von Österreich und Deutschland am Gesamtportfolio von aktuell knapp 70% auf über 80% steigern.
- Zweitens wollen wir den Umbau zu einem nachhaltigen Unternehmen weiter beschleunigen.
- Drittens verfolgen wir die konsequente Verbesserung unserer Organisations- und Kostenstrukturen, um Komplexität zu reduzieren, die Effizienz unserer Plattform

zu erhöhen und auch weiterhin für all unsere Stakeholder Wert zu generieren.

**Jahreszielsetzung 2023**

Für das Geschäftsjahr 2023 wird auf Basis profitabler Verkäufe im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms ein EBITDA von über 200 Mio. € erwartet, was eine deutliche Steigerung gegenüber dem Wert für 2022 (149,5 Mio. €) bedeuten würde.<sup>1)</sup> Die Jahreszielsetzung

für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) wird voraussichtlich im Rahmen der Berichterstattung zum ersten Quartal im Mai 2023 bekannt gegeben.

Wir danken allen CA Immo-Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz. Unser Dank gilt auch unseren Aktionären und anderen Stakeholdern für ihre Unterstützung, Loyalität und Kooperation in diesen von Veränderungen geprägten Zeiten.

Wien, 22. März 2023

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach  
(Vorstandsvorsitzende/CEO)



Dr. Andreas Schillhofer  
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius  
(Mitglied des Vorstandes)

---

<sup>1)</sup> Basierend auf den bisher unterzeichneten und abgeschlossenen Transaktionen.

# NACHHALTIGKEITS- BERICHT 2022

NEO  
München

---



## STRATEGIE

In mehr als drei Jahrzehnten stetiger Entwicklung hat sich CA Immo eine ausgezeichnete Marktposition in ihren Kernmärkten erarbeitet. Als langfristiger Manager, Investor und Entwickler hochwertiger Büroimmobilien prägen wir das Stadtbild zentral- und osteuropäischer Metropolen – und schaffen Orte, an denen Menschen gerne arbeiten. Durch unsere Innovationskraft, vorausschauendes Portfoliomanagement und unser ganzheitliches Nachhaltigkeits-Engagement sorgen wir für höchste Qualität im Bürosegment und sichern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit von CA Immo. Unser hochqualitatives Bestandsportfolio bietet – in Verbindung mit Grundstücksreserven in zentralen, innerstädtischen Lagen und ausgewiesener Entwicklungskompetenz – eine erstklassige Kapital- und Ertragsbasis für profitables und nachhaltiges Wachstum.

### UNTERNEHMENSPROFIL UND GESCHÄFTSMODELL

Die Kernkompetenz von CA Immo ist die Entwicklung und Bewirtschaftung moderner Prime-Büroimmobilien in Kerneuropa. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen unserer Stakeholder in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. Die Wertgenerierung für die CA Immo-Stakeholder basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien. Das CA Immo-Geschäftsmodell zielt darauf ab, stabile und nachhaltige Vermietungserträge aus einem erstklassigen Mieterpool mit hoher Bonität sowie zusätzliche Erträge aus der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien zu erwirtschaften.

#### Strategische Kernmärkte

Die Kernregionen umfassen Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien und Ungarn. Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten (Wien, Warschau, Prag, Budapest). Mit rund 66% am Gesamtportfolio fungiert Deutschland als wichtiger Ankermarkt des Unternehmens. Mittelfristig wird der Portfolioanteil von Deutschland und Österreich bei über 80% erwartet.

Neben der verstärkten Ausrichtung des Portfolios auf Prime-Bürogebäude in den Kernmärkten Berlin, München, Wien, Prag und Warschau bleibt unser Fokus auf Nachhaltigkeit und intensiver Mieterbindung. Ziel ist es,

mit unseren Gebäuden das beste Produkt, die beste Betreuung und größtmögliche Flexibilität für unsere Mieter zu bieten.

Durch die spezielle Synergie aus erfahrenem Entwickler von nachhaltigen Gebäuden und Manager eines internationalen Class-A-Büroportfolios in attraktiven Metropolen sind wir der ideale Partner für Blue-Chip-Unternehmen. Diese Stärken wollen wir nutzen und weiterentwickeln, um unsere starke Marktposition langfristig auszubauen.

CA Immo konzentriert ihre Aktivitäten damit auf europäische Metropolen, die wirtschaftlich miteinander verbunden sind und langfristig attraktive strukturelle Trends zeigen, wie z. B.:

- zunehmende Urbanisierung;
- positiven demografischen Wandel;
- unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit;
- Unterversorgung mit hochwertigen Büroflächen;
- nachhaltige Flächennachfrage;
- sowie eine hohe Investitionsliquidität.

Neben etablierten Stadtzentren/CBD-Lagen positioniert sich CA Immo in aufstrebenden Teilmärkten, die Mieter aus verschiedenen Branchen ansprechen, und schafft damit Synergien innerhalb des Portfolios sowie Wettbewerbsvorteile.

### ERSTKLASSIGES BESTANDSPORTFOLIO

Wir haben den Anspruch, unseren Mietern hochwertige Gebäude in Top-Lagen zu bieten. Das Bestandsportfolio ist auf moderne Büroimmobilien mit hohem technologischen Standard in zentralen und ausgezeichnet angebotenen Lagen konzentriert. Teil dieses umfassenden Qualitätsanspruchs ist es, nachhaltige und energieeffiziente Gebäude im Bestand zu halten und diese möglichst ressourcenschonend zu betreiben.

Zum Stichtag machen Bürogebäude einen Anteil von rund 94% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios aus. Sonstige Nutzungsarten dienen der Realisierung bzw. Optimierung der eigentlichen strategischen Immobilien und haben nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtportfolio.

#### Effektives Management durch dezentrale Organisationsstruktur

Lokale Teams vor Ort in allen strategischen Märkten ermöglichen es uns, erstklassige Dienstleistungen für unsere Mieter zu erbringen, enge Beziehungen mit wichtigen Marktteilnehmern zu pflegen, Dienstleistungsmargen zu internalisieren und einen stabilen Cashflow durch



hohe Vermietungsquoten und die Realisierung von Mietersteigerungspotenzialen zu generieren. Eine kritische Portfoliogröße in den jeweiligen Teilmärkten gewährleistet die Nutzung von Synergien und Skaleneffekten, um unseren Immobilienbestand effizient zu bewirtschaften.

### **Wertschaffende Kapitalrotation**

Durch aktives Portfoliomanagement mit kontinuierlichen Investitionen und dem disziplinierten Verkauf von Objekten mit limitiertem Wertschöpfungspotenzial (strategische Kapitalrotation) soll die Qualität, Nachhaltigkeit und Attraktivität des Portfolios langfristig erhalten bzw. gesteigert werden. Die regionale Verteilung des Kerngeschäfts auf mehrere Länder ermöglicht eine optimale Risikodiversifikation. Ein strategisches Bestandsobjekt soll nicht nur in Bezug auf seine Lage und Ausstattung für unsere Mieter attraktiv, sondern auch in Balance mit der Umwelt und dem gesellschaftlichen Umfeld sein und somit über eine langfristig starke Marktposition verfügen.

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurden im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms in Summe Brutto-Verkaufserlöse in Höhe von rund 1,7 Mrd. € generiert. Der überwiegende Teil dieser Transaktionen wurde zu Preisen abgeschlossen, die über den Buchwerten der verkauften Liegenschaften lagen.

### **IMMOBILIENENTWICKLUNG ALS SIGNIFIKANTER ORGANISCHER WACHSTUMSHEBEL**

Zentraler organischer Wachstumstreiber von CA Immo ist die Entwicklung von modernen, energieeffizienten Prime-Immobilien für den eigenen Bestand in unseren Kernmärkten, vor allem in Deutschland. Hierbei decken CA Immo-Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette ab: Von der Grundstücksaufbereitung, der Mitwirkung am Masterplan und Baurechtschaffung über die Realisierung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude. Dadurch entstehen gemischt genutzte innerstädtische Quartiere mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Von CA Immo entwickelte Gebäude sind gekennzeichnet von hoher technischer und architektonischer Qualität, flexibler Flächennutzung und geringem Energieverbrauch.

### **Deutsche Grundstücksreserven und Entwicklungskompetenz als strategischer Wettbewerbsvorteil**

Seit der Übernahme der Deutsche Bundesbahn-Tochter Vivico Real Estate Anfang 2008 hält CA Immo umfangreiche Grundstücksreserven im Immobilienvermögen – vor allem in den deutschen Metropolen Berlin, München und Frankfurt. Diese damals nicht mehr betriebsnotwendigen,

größtenteils innerstädtisch gelegenen und ursprünglich hauptsächlich bahngewidmeten Grundstücke umfassten zum Zeitpunkt des Ankaufs insgesamt rund 5,8 Mio. m<sup>2</sup> Fläche.

Seitdem ist CA Immo äußerst erfolgreich als Projektentwickler in Deutschland aktiv und stellte in den vergangenen rund fünfzehn Jahren Bauprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 3,0 Mrd. € fertig. Der Großteil dieser Projektfertigstellungen wurde in das eigene Bestandsportfolio integriert, der Rest verkauft. Diese langfristige und wertschöpfende Entwicklungsaktivität in Form kontinuierlicher Bebauung und Verwertung der Grundstücke stellt für das Unternehmen einen signifikanten Wachstumshebel und strategischen Wettbewerbsvorteil dar.

Die zum Stichtag noch im Immobilienvermögen vorhandenen Grundstücksreserven im Wert von rund 220 Mio. € liegen größtenteils in Citylagen (Büro) bzw. gut angebundene Cityrandlagen (Wohnen) in den wichtigsten Ballungszentren Deutschlands. Diese Lagequalität sichert eine wertschaffende Entwicklung und gute Vermarktbarkeit der Grundstücke und darauf zu entwickelnden Immobilien. Prominente Beispiele für Grundstücksreserven im CA Immo-Bestand sind die Prime-Grundstücke mit Bürowidmung im Stadtquartier Europacity rund um den Berliner Hauptbahnhof, nahe Reichstag und Kanzleramt, sowie die größtenteils für Wohnen vorgesehenen, sehr gut an den öffentlichen als auch den Individualverkehr angeschlossenen Baufelder in Münchner Stadtrandlage (siehe Kapitel „Immobilienvermögen in Entwicklung“).

Basierend auf diesen Flächen in innerstädtischen Lagen sowie profunder Immobilienentwicklungskompetenz mit starkem Track Record der Baumanagement-Tochter omniCon verfügt CA Immo auch in den kommenden Jahren über signifikantes Potenzial für organisches Wachstum in Deutschland. Dieses liegt in der Nutzung der gesamten Wertschöpfungstiefe durch die Erlangung von Baugenehmigungen, die Entwicklung und Übernahme von strategischen Immobilien in das Bestandsportfolio sowie dem Verkauf von nicht-strategischen Objekten und bietet den Aktionären der Gesellschaft langfristig signifikante Ertragsperspektiven.

Bei der Verwertung ihrer Projektfertigstellungen folgt CA Immo ihrer Strategie als Büro-Bestandshalter: Hochwertige Büroimmobilien werden primär für den eigenen Bestand entwickelt, während Wohnimmobilienprojekte zum Verkauf nach Fertigstellung oder nach Erteilung der Baugenehmigung vorgesehen sind. Insbesondere der deut-

sche Markt ist für qualitativ hochwertige Gebäude in urbanen Zentren höchst attraktiv. Dank der bereits 2008 erworbenen Grundstücksvorräte kann CA Immo durch eigene Projektentwicklungen im qualitativ höchsten Marktsegment organisch wachsen, ohne die dafür benötigten Grundstücke aktuell teuer am Markt erwerben zu müssen – somit sind attraktive Margen im hochpreisigen deutschen Markt erzielbar.

Die aktuelle Pipeline von Projektentwicklungen in Bau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 520 Mio. € umfasst die Bürogebäude Upbeat und Hochhaus am Europaplatz in Berlin. Beide Projekte – zu jeweils 100% vorvermietet – sind für das eigene Bestandsportfolio vorgesehen und werden einen signifikanten Wachstumsimpuls für das Unternehmen generieren. Die aktuell prognostizierte durchschnittliche Mietrendite auf die Herstellungskosten von 5,3% liegt deutlich über dem aktuellen Marktniveau.

---

#### IMMOBILIENAKQUISITIONEN ALS ZUSÄTZLICHER WACHSTUMSIMPULS

Zusätzlich zur Realisierung von Immobilienentwicklungsgewinnen von aktuellen Projekten in Bau sowie auf Grundstücksreserven sollen selektive Zukäufe das Portfolio in ausgewählten Kernmärkten der Gruppe stärken und für zusätzliche Mietertragsimpulse sorgen. Die in den vergangenen Jahren kontinuierlich optimierte Unternehmensplattform stellt in Kombination mit einem robusten Bilanzprofil und der lokalen Marktexpertise durch die internen Asset-Management-Teams auf allen Kernmärkten eine fundamental starke Basis für wertschaffendes Wachstum dar. Neben Zukäufen in den zentral- und osteuropäischen Kernmärkten in den vergangenen Jahren konnten zuletzt auch Akquisitionen in Berlin und Düsseldorf ergänzend zu der starken organischen Wachstumsdynamik in Deutschland realisiert werden.

---

#### ROBUSTE BILANZSTRUKTUR ALS SOLIDE WACHSTUMSBASIS

Die Finanzierungsstrategie von CA Immo basiert auf einem ausgewogenen und flexiblen Einsatz von besicherter Bankfinanzierung und unbesicherter Kapitalmarktfinanzierung. Die Investment Grade – Finanzierungsstruktur mit defensiven Bilanzkennzahlen und einem umfangreichen Pool

von lastenfreien Immobilien hat einerseits die Robustheit der CA Immo – Gruppe erhöht und andererseits die Finanzierungskosten auf ein äußerst kompetitives Niveau reduziert, mit einer entsprechend positiven Wirkung auf die nachhaltige Profitabilität des Unternehmens (siehe Kapitel „Finanzierung“).

---

#### STARKE FINANZIELLE PERFORMANCE

Die Fähigkeit von CA Immo, über viele Jahre in Immobilien wertschaffend zu investieren, sie zu entwickeln und zu betreiben sowie Synergien mit ihrer Unternehmensplattform zu generieren, hat im Zeitverlauf zu einer starken finanziellen Performance geführt.

Seit 2011 schütten wir eine Dividende an unsere Aktionäre aus, die an die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens gekoppelt ist. Auf dieser Basis und in Kombination mit Erträgen aus der strategischen Kapitalrotation sowie aus der Immobilienentwicklung haben wir in den letzten Jahren durchschnittlich zweistellige Eigenkapitalrenditen generiert (2018-2022: 10%). Als Folge konnte CA Immo in den letzten Jahren eine attraktive Gesamrendite aus Kurssteigerungen und Dividenden für ihre Aktionäre erzielen (Total Shareholder Return, 2018-2022: 44%) und damit eine signifikant bessere Performance als der europäische Immobilienindex EPRA Developed Europe verzeichnen.

---

#### ESG: TRANSFORMATION IN EIN NACHHALTIGES UNTERNEHMEN

Die Evaluierung und das Management der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld ist integrierter Teil unseres Qualitätsanspruchs. Mit unserem ESG-Engagement wollen wir aktiv zur Erreichung der von der Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele und dem allgemeinen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beitragen. Um dies zu gewährleisten, setzt CA Immo auf strategisches, konzernweit konsistentes Nachhaltigkeitsmanagement. Im Zuge dessen kommen vielfältige Maßnahmen zur Umsetzung, u. a. um den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude zu minimieren und hohe soziale Standards in unserem Einflussbereich zu setzen. Ausführliche Informationen zu unserem diesbezüglichen Engagement finden sich im ESG Bericht.

GESCHÄFTSMODELL



## ESG BERICHT

CA Immo ist Investor, Entwickler und Manager von hochwertigen Bürogebäuden. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen der Stakeholder von CA Immo in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld. Dieser Bericht zeigt unsere strategische Positionierung, Ziele und Maßnahmenplanung zum Thema Nachhaltigkeit und bietet einen Überblick über entsprechende Aktivitäten im Jahr 2022.

#### Standards und Richtlinien der Berichterstattung

CA Immo ist nicht zur Aufstellung eines konsolidierten nichtfinanziellen Berichts gemäß § 267a UGB (Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz, NaDiVeG) verpflichtet. Als Unternehmen von öffentlichem Interesse erstellen wir dennoch freiwillig einen entsprechenden Bericht.

Um die Nachhaltigkeitsthemen möglichst übersichtlich und international vergleichbar aufzubereiten, orientiert sich die Berichterstattung an zwei gängigen internationalen Standards: den **EPRA Sustainability Best Practice Recommendations 3rd Edition (EPRA sBPRs)** und den Empfehlungen der **Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)**. Eine Übersicht aller gemäß dieser Standards in den Geschäftsbericht integrierten Nachhaltigkeitsthemen sowie eine detaillierte Definition der Berichtsgrenzen und -methodik findet sich im ESG-Anhang.

Die **EPRA sBPR-Richtlinien** bieten – basierend auf den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) – eine konsistente Methode zur vergleichbaren Darstellung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobiliengesellschaften und decken die Kategorien Umwelt, Soziales sowie Unternehmensführung (ESG) ab. Die **TCFD-Empfehlungen** stehen für eine konsistente Offenlegung klimabezogener finanzieller Risiken. Darüber hinaus zeigen und erläutern wir die im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigten **Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) der Vereinten Nationen**.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



Mit der **EU-Taxonomie-Verordnung** und der **CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)** erarbeitet die EU-Kommission derzeit neue verbindliche Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die Themen und Ansätze beider Regularien wurden in der Aktualisierung unserer ESG-Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2022 berücksichtigt. Während der EU-Taxonomie bereits ein eigenes Kapitel in diesem Bericht gewidmet ist, wird die Aufnahme erster Teilbereiche und Anforderungen der neuen CSRD-Berichtspflichten im Lauf des Jahres 2023 vorbereitet und schrittweise in den ESG Bericht inkludiert. Für CA Immo wird die Berichtslegung gemäß CSRD ab dem Geschäftsjahr 2025 verpflichtend sein, entsprechende Vorbereitungen sind bereits in Umsetzung.

#### ESG Berichterstattung: Status und Ausblick

Durch möglichst relevante und aussagekräftige Berichterstattung wollen wir die Transparenz und Vergleichbarkeit unserer Nachhaltigkeitsperformance optimieren. Im Jahr 2022 wurde unsere ESG Berichterstattung mit dem **„Effective Sustainability Communicator Austria Award 2022“** ausgezeichnet. Die dem Preis zugrunde liegende, von der HHL Leipzig Graduate School of Management durchgeführte Analyse bewertete hierbei die Qualität des Sustainability Reportings, das integrative Nachhaltigkeitsverständnis sowie die Kohärenz der Darstellung von Nachhaltigkeitsthemen in wichtigen Kommunikationsformaten.<sup>1)</sup> Darüber hinaus wurde unser in den Geschäftsbericht integrierter Nachhaltigkeitsbericht 2022 im dritten Jahr in Folge mit einem **„EPRA sBPR Gold“ Award** für vorbildliche ESG-Berichterstattung ausgezeichnet. CA Immo war ein weiteres Jahr in Folge im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex der Wiener Börse gereiht.<sup>2)</sup>

Zusätzlich zu unserer jährlichen Berichterstattung lassen wir uns kontinuierlich von etablierten ESG-Ratingagenturen bewerten. Im Geschäftsjahr 2022 konnte CA Immo ihre ESG-Ratings durchgehend signifikant verbessern. So wurde uns z.B. von ISS ESG erstmals der Prime-Status verliehen.

<sup>1)</sup> <http://www.caimmo.com/de/award>

<sup>2)</sup> <http://www.voenix.at>

CA IMMO ESG-RATINGS IM DREIJAHRVERGLEICH

Rating-Agentur	Score 2020	Score 2021	Score 2022
MSCI	A	AA	AAA
Sustainalytics	17,1 (low risk)	14,6 (low risk)	10,9 (low risk)
ISS ESG	C-	C-	C (Prime)
EPRA sBPR	Gold Award	Gold Award	Gold Award



Ziel für die kommenden Berichtsperioden ist es, unsere Berichterstattung in Anlehnung an internationale Standards (u. a. die CSRD) und die Anforderungen unserer Stakeholder weiter auszubauen und Chancen zu nutzen, die sich dadurch u. a. in Form günstigerer Finanzierungsbedingungen bieten. Der für CA Immo relevante Kanon an ESG-Ratings wird kontinuierlich überprüft und bei Bedarf ergänzt.

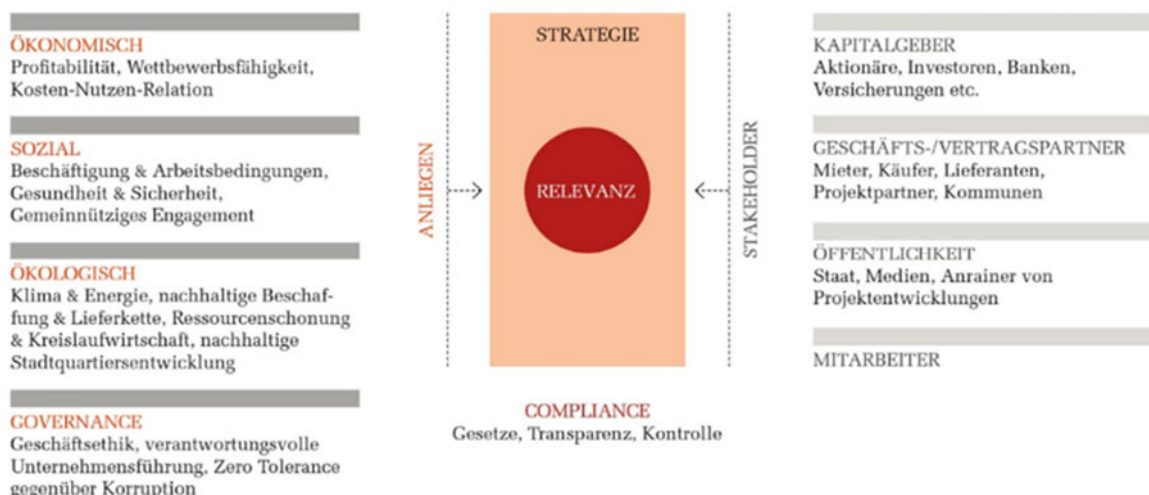
**Stakeholder Dialog und politisches Engagement**

Der umfassende und permanente Austausch mit unseren vielfältigen Anspruchs- und Zielgruppen ist eine wichtige Voraussetzung für den langfristigen Erfolg von CA Immo. Die Anliegen unserer Stakeholder prägen unser Selbstverständnis, leiten unsere strategischen Entscheidungen – und fließen somit auch in die Auswahl und Gewichtung unserer strategischen Nachhaltigkeitsthemen ein.

Unsere Stakeholder-Beziehungen verlaufen auf mehreren Ebenen. CA Immo-Mitarbeiter stehen in ständigem, direkten Dialog mit Anlegern, Investoren, Mietern, Geschäftspartnern, Kommunen und Behörden, Medien sowie Kollegen und Job-Bewerbern. Zudem werden standardisierte Mitarbeiter-Befragungen durchgeführt. Externe Medien-Berichterstattung sowie Analysten-Einschätzungen zum Unternehmen werden einem laufenden Monitoring unterzogen. Unsere Richtlinien in Bezug auf politische Einflussnahme (Lobbying) finden sich in unserer Grundwerte-Erklärung (Code of Ethics & Conduct) unter <http://www.caimmo.com/esg-richtlinien>.

Ein offener, frühzeitiger Austausch und die partnerschaftliche Kooperation mit Kommunen, Anrainern und sonstigen Anspruchsgruppen im Kontext von Entwicklungsprojekten sind für CA Immo wesentliche Erfolgsfaktoren für die Schaffung nachhaltiger und lebendiger Quartiere. Deshalb treten wir mit den relevanten Gruppen bereits im frühen Projektstadium in aktiven Dialog. Dies kann u. a. in Form von Nachbarschafts- oder öffentlichen Veranstaltungen, Aushängen oder Informationsbereitstellung an öffentlichen Orten, an die lokale Presse oder auch im persönlichen Dialog mit ausgewählten Zielgruppen erfolgen. Am Anfang jeder CA Immo-Quartiersentwicklung steht ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Architekturwettbewerb, der transparent ausgelobt und international ausgeschrieben wird. Vertreter sämtlicher, mit der Quartiersentwicklung in Verbindung stehender Interessengruppen sind in diesen Prozess eingebunden.

CA IMMO-NACHHALTIGKEITSANSATZ



**Strategische Nachhaltigkeitsinitiative und Bewusstseinsbildung**

Im Jahr 2019 startete CA Immo unter dem Motto „Tomorrow Proof by CA Immo“ eine konzernweite Initiative zur Definition, Steuerung und Umsetzung strategischer Nachhaltigkeitsaktivitäten.



Parallel zur Erweiterung der externen Berichterstattung wurde seitdem auch die organisatorische Verankerung und interne Kommunikation von Nachhaltigkeitsthemen und -aktivitäten intensiviert. 2022 wurden u. a. zahlreiche, teilweise abteilungsübergreifende Arbeitsgruppen zu ESG-Themen (z. B. zur EU-Taxonomie oder zur Entwicklung einer konzernweiten Strategie zur nachhaltigen Nutzung der Dachflächen der Bestandsgebäude) fortgeführt und virtuelle Mitarbeiter-Schulungen angeboten.

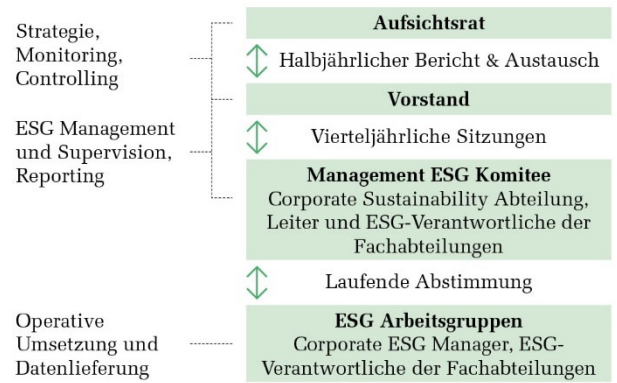
**Organisatorische Verankerung und Steuerung von Nachhaltigkeitsthemen und -risiken**

Die konzernweite, ganzheitliche Implementierung von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie deren Einhaltung obliegt dem Gesamtvorstand. Das ESG-Engagement von CA Immo umfasst Ziele, entsprechende Strategien und Maßnahmen zur Zielerreichung, umfassendes Reporting und das Bekenntnis zur Einhaltung diverser etablierter Standards in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance.

Die für CA Immo relevanten Klima- sowie allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken werden als Teil des konzernweiten Risikokatalogs jährlich neu durch die verantwortlichen Fachabteilungen evaluiert und bewertet. Dem entsprechend werden risikomindernde Maßnahmen abgeleitet (Risikosteckbriefe). Eine Zusammenfassung des Risikokatalogs wird dem Vorstand und Aufsichtsrat einmal jährlich vorgelegt. Die Maßnahmen zur Risikoprävention werden von den zuständigen Fachabteilungen implementiert. Die Verantwortung für das Management dieser Risiken trägt der Gesamtvorstand. Die einzelnen Vorstandsmitglieder sind für die Sicherstellung der operativen Wirksamkeit der internen Kontrollsysteme sowie die Risikoprävention in ihren Verantwortungsbereichen zuständig. Dieser proaktive Ansatz soll sicherstellen, dass etwaige Risiken durch frühzeitiges Gegensteuern minimiert werden und das Unternehmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen rechtzeitig reagieren kann.

Das im Jahr 2022 gegründete, abteilungsübergreifende CA Immo ESG Management Komitee unter der Leitung des Bereichs Corporate Sustainability koordiniert die kontinuierliche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und treibt die Entwicklung neuer Initiativen voran. Ein Update zu Rahmenbedingungen, Zielen und Maßnahmen sowie entsprechende Fortschritte im ESG-Kontext werden dem Vorstand im Rahmen der seit 2022 quartalsweise stattfindenden Sitzungen des ESG Management Komitees präsentiert. Dem Aufsichtsrat wird mindestens zweimal jährlich im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Aufsichtsratssitzungen über ESG-Themen berichtet (siehe auch Kapitel „Bericht des Aufsichtsrats“).

**ESG GOVERNANCE BEI CA IMMO**



Informationen zur Verankerung von ESG im Vergütungsmodell des Vorstands finden Sie Vergütungsbericht bzw. unter <https://www.caimmo.com/verguetungsbericht>.

**Relevanz und Prioritäten der CA Immo Nachhaltigkeitsberichterstattung**

Um sicherzustellen, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung und -strategie im Einklang mit dem Geschäftsmodell und sämtlichen Stakeholder-Interessen steht, hat CA Immo im Geschäftsjahr 2022 eine Aktualisierung der Analyse zur Bestimmung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen durchgeführt. Der Prozess der Analyse und Festlegung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) im Rahmen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) durchgeführt. Damit wurde bereits jetzt die erste Grundlage für die Erfüllung der kommenden regulatorischen Anforderungen geschaffen.

Im ersten Schritt wurde eine Liste der potenziell relevanten Themen auf Basis der Regularien, Nachhaltigkeitsstandards, Berichterstattung relevanter Mitbewerber

und expliziter Berücksichtigung der Themen der CSRD sowie einer internen Analyse der Auswirkungen der CA Immo-Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft erstellt. Die Bewertung der gesammelten Themen erfolgte im Anschluss gemäß dem **Konzept der doppelten Wesentlichkeit**, bei dem sowohl die Wesentlichkeit der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft über die gesamte Wertschöpfungskette (Impact Materiality bzw. „Inside-out“) als auch die finanzielle Wesentlichkeit (Financial Materiality, „Outside-In“) berücksichtigt werden.

Die **Impact Materiality** wurde stufenweise durchgeführt: von der Definition eines gemeinsamen Verständnisses der Auswirkungen bis zur Identifizierung und Bewertung der tatsächlichen und potenziellen sowohl negativen als auch positiven Auswirkungen.

Bei der **Financial Materiality** wurden Aspekte beurteilt, die wesentliche Risiken und Chancen erzeugen, d. h. die kurz-, mittel- oder langfristig die zukünftigen Cash-flows, die Entwicklung, die Lage des Unternehmens oder beispielsweise den Zugang zu Finanzmitteln beeinflussen können.

In diesen Bewertungsprozess wurden interne Experten aus allen relevanten Fachbereichen eingebunden. Darüber hinaus wurde eine externe Stakeholderbefragung durchgeführt: Alle CA Immo-Mitarbeiter sowie externe Bezugsgruppen wie Mieter, Investoren und Banken wurden eingeladen, eine Priorisierung der einzelnen Themen für CA Immo aus ihrer Sicht vorzunehmen. Anhand der internen und externen Bewertungsergebnisse wurde eine Liste der wesentlichen Themen erstellt, die anschließend von den Mitgliedern des Vorstands validiert wurde.

### **Soziale, ökologische und wirtschaftliche Auswirkungen, Risiken und Chancen der CA Immo-Geschäftstätigkeit**

Die wichtigsten direkten (eigene Aktivitäten) und indirekten (Wertschöpfungskette) wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, die beim Prozess der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert wurden, sind:

#### **Im Bereich Umwelt:**

- Management von Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen, Abfallaufkommen, Ressourcenverbrauch und kreislaufwirtschaftlichen Grundsätzen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude
- Vermeidung von Umweltverschmutzung
- Umweltfreundliche Beschaffung und Lieferkette
- Brownfield vs. Greenfield-Entwicklung (Schutz der Biodiversität)

- Nachhaltige Produktdefinition für Quartiersentwicklungen und Neubauprojekte.

#### **Im Bereich Soziales und Governance:**

- Sozialstandards in der Quartiers- und Projektentwicklung (Produktdefinition, z. B. soziale Infrastruktur, leistbares Wohnen), Reaktion auf gesellschaftlichen Wandel
- Gesundheit und Sicherheit für Mieter, Auftragnehmer und eigene Mitarbeiter im Gebäudebetrieb und auf Baustellen, Umgang mit Pandemie-Risiken
- Arbeitsbedingungen und Einkommenseffekte eigener und externer Mitarbeiter (Auftragnehmer), Arbeitnehmerrechte, Personalentwicklung und -bindung
- Gesellschaftliches Engagement
- Unabhängige und verantwortungsvolle Unternehmensführung, Compliance mit sozial- und umweltrelevanten Vorgaben, Einhaltung von Menschenrechten, Vermeidung von Korruption und Bestechung, Reputationsrisiko, Cybersecurity.

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse, bei der die interne Experteneinschätzung als auch die externe Stakeholdersicht berücksichtigt wurden, sind im Folgenden in Form einer Liste der wesentlichen Themen von CA Immo dargestellt und sechs Fokusbereichen zugeordnet. Die Fokusbereiche spiegeln unsere strategische Ebene des ESG Managements wider. Sie definieren zudem den Rahmen, innerhalb dessen CA Immo einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten kann – sowie die damit verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen. Sie geben die Schwerpunkte der laufenden Nachhaltigkeitsberichterstattung, der strategischen Zielsetzungen und operativen Maßnahmen vor.

Aufgrund der aktuell dynamischen Entwicklungen in Bezug auf ESG-Themen – sowohl des regulatorischen Umfelds als auch der Stakeholder-Bedürfnisse – werden wir die Wesentlichkeitsanalyse künftig zumindest alle zwei Jahre einer Neubewertung unterziehen.

#### **STRATEGISCHE ESG FOKUSBEREICHE DER CA IMMO**



Klima & Energie



Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung



Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette



Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance


















Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft



Gesundheit, Sicherheit & Wellbeing

NACHHALTIGKEIT BEI CA IMMO: WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN UND FOKUSBEREICHE

ESG	Wesentliche Themen	Wesentliche Sub-Themen	Fokusbereiche
E	Klimawandel	THG Emissionen und Dekarbonisierung	
		Nachhaltiges Energiemanagement	
E	Vermeidung von Umweltverschmutzung	Schädliche Stoffe und Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden	 
E	Kreislaufwirtschaft	Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft	
E	Nachhaltige Lieferkette	Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung	
E	Urbane Entwicklung	Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	  
		Nachhaltigkeitszertifizierungen der Gebäude	
S	End-Nutzer und -Verbraucher	Wohlergehen, Komfort, Zufriedenheit & Sicherheit der Mieter	 
S	Mitarbeiter	Attraktiver Arbeitgeber	
		Talente-Management und Mitarbeiterentwicklung	
		Inklusion, Diversität & Chancengleichheit	
S	Wirkung auf Gemeinschaften	Gesellschaftliches Engagement	 
G	Governance	Verantwortungsvolle wirtschaftliche Leistung und langfristiger Wert	
		Cybersecurity	
		Menschenrechte	
		Management der ESG Risiken und Chancen	
		Tax Governance & Verantwortung	
		Governance & Internes Kontrollsystem	
G	Business Conduct	Compliance & Business Conduct	



### UN Sustainable Development Goals (SDGs)

Als wesentlicher Akteur im europäischen Immobiliensektor unterstützt CA Immo die Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs<sup>1)</sup> der Vereinten Nationen (siehe Grafik). Unsere Positionierung und Aktivitäten stehen im Einklang mit den SDGs, die wichtigsten Aktionsfelder sind in der Tabelle auf der nächsten Seite angeführt und überblicksartig erläutert.

### Mitgliedschaften

CA Immo ist aktiv in den wesentlichen Plattformen der Immobilienwirtschaft und unterstützt über Mitgliedschaften bzw. Kooperationen branchenrelevante Forschung und Entwicklung. So ist CA Immo seit vielen Jahren aktives Mitglied in Organisationen, die:

- nachhaltige Stadt- sowie Projektentwicklung fördern, z. B. die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DGNB) oder das Urban Land Institute (ULI)
- relevante Themen und Anliegen der Immobilienwirtschaft öffentlich vertreten und standardisieren, z. B. die European Public Real Estate Association (EPRA), der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), der ESG Circle of

Real Estate (ECORE)<sup>2)</sup> oder das Institut für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG).

Im Jahr 2022 wurde die CA Immo-Vorstandsvorsitzende Silvia Schmitt-Walgenbach in das ZIA-Präsidium gewählt und leitet seitdem den Aufbau eines ZIA-Länderbüros in Wien. Ziel ist, das Netzwerk der ordnungs- und wirtschaftspolitischen Interessenvertretung der deutschen Immobilienwirtschaft nach Österreich zu erweitern und den Austausch mit der österreichischen Immobilienwirtschaft zu intensivieren; u. a. angesichts der umfassenden ESG Regulatorik für den Immobiliensektor.













Mit unternehmensübergreifendem, aktivem Erfahrungsaustausch zielt CA Immo darauf ab, frühzeitig an Innovationen und Best-Practices zu partizipieren und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu stärken (siehe auch Kapitel Forschung und Entwicklung). Eine vollständige Liste aller CA Immo-Mitgliedschaften findet sich auf unserer Konzernwebsite unter <http://www.caimmo.com/membership>.

## ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG



<sup>1)</sup> <https://www.sdgwatch.at/de/ueber-sdgs/>  
<sup>2)</sup> <http://www.ecore-scoring.com>

STRATEGISCHE FOKUSBEREICHE IM KONTEXT INTERNATIONALER NACHHALTIGKEITS-INITIATIVEN

Fokusbereich	Beschreibung	Schwerpunkthemen der EU-Taxonomie-Verordnung	UN Sustainable Development Goals (SDGs)
<b>Klima &amp; Energie</b> 	<p>Wir wollen einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung auf 1,5° Celsius zu begrenzen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Footprint im Bau und Betrieb unserer Gebäude zu reduzieren und die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen. Durch Sensibilisierung unserer Mieter, Mitarbeiter und Lieferanten wollen wir klima- und umweltfreundliches Verhalten im Rahmen unseres Einflussbereichs fördern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eindämmung des Klimawandels</li> <li>Anpassung an den Klimawandel</li> </ul>	
<b>Nachhaltige Beschaffung &amp; Lieferkette</b> 	<p>Wir entwickeln Büroimmobilien ausschließlich nach hohen Nachhaltigkeitsstandards. Die Einhaltung der damit verbundenen Anforderungen an nachhaltige Beschaffung stellen wir über vielfältige Umwelt- und Sozialauflagen für Auftragnehmer und Lieferanten auch in der Lieferkette sicher.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung</li> <li>Verantwortung für die Lieferkette</li> </ul>	
<b>Ressourcenschonung &amp; Kreislaufwirtschaft</b> 	<p>Wir setzen auf Initiativen, die zu reduziertem Ressourcenverbrauch, der Wiederverwendung und dem Recycling von Materialien und Abfall bei Bau, Betrieb und Sanierung von Gebäuden beitragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft</li> <li>Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen</li> </ul>	
<b>Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung</b> 	<p>Wir sind spezialisiert auf die umweltschonende Revitalisierung von innerstädtischen Altstandorten (Brownfield Development). Dabei achten wir auf den Schutz der Biodiversität und schaffen gemischt genutzte Stadtquartiere mit nachhaltiger Infrastruktur und hoher Lebensqualität, die attraktiv, integrativ und zugänglich sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme</li> </ul>	 
<b>Unternehmensethik, Corporate Governance &amp; Compliance</b> 	<p>Verantwortungsvolle Unternehmensführung und Compliance mit sozial-, umwelt- und wirtschaftsrelevanten Vorgaben sind Basis unserer Geschäftstätigkeit. Wir verpflichten uns dazu, Arbeitnehmerrechte zu stärken, Menschenrechtsverletzungen vorzubeugen und agieren in unserem gesamten Einflussbereich nach den Grundsätzen der Nichtdiskriminierung, Chancengleichheit und Zero Tolerance gegenüber Korruption und Bestechung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menschenrechte</li> <li>Arbeitnehmerrechte</li> <li>Bekämpfung von Korruption</li> </ul>	 
<b>Gesundheit, Sicherheit &amp; Wellbeing</b> 	<p>Wir schaffen sichere, gesundheitsfördernde und attraktive Arbeitsumgebungen für Mieter und Dienstleister sowie Mitarbeiter – sowohl in unseren Gebäuden als auch auf den Baustellen. Wir fördern unsere Mitarbeiter und achten auf deren Bedürfnisse, Gesundheit und Individualität.</p>		

**CA Immo Nachhaltigkeitsagenda**

Unsere Agenda für einen nachhaltigen Geschäftsbetrieb fasst alle aktuellen wesentlichen Unternehmensziele und Prinzipien im ESG-Kontext zusammen. Mit diesem Programm will CA Immo aktiv zur Erreichung der von der

Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele (Klimaneutralität bis 2050) und dem allgemeinen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beitragen. Die Maßnahmen zur Zielerreichung und deren aktueller Status sind in den einzelnen Kapiteln im Detail beschrieben.

**CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB**

Ziele & Prinzipien	Zielerreichung 2022
<b>Fokusbereich Klima &amp; Energie</b>	
– Reduktion der CO <sub>2</sub> -Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019, Scope 1+2 Emissionen)	2019-2021: –49% (2019-2022e <sup>1</sup> ): –56%)
– Reduktion der Energieintensität des Bestandsportfolios um 15% bis 2025 (Basisjahr 2019, vom Vermieter beschaffte Energie)	2019-2021: –19% (2019-2022e <sup>1</sup> ): –18%)
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte haben einen jährlichen Endenergiebedarf von max. 100 kWh/m <sup>2</sup> (Projekte, die nach 2025 abgeschlossen werden) bzw. max. 80 kWh/m <sup>2</sup> (Projekte, die nach 2030 abgeschlossen werden)	Der Design Brief für alle derzeit geplanten Projekte berücksichtigt diese Schwellenwerte
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7	EU Taxonomie-Checks werden für die aktuell laufenden Projekte umgesetzt. In den Projektanforderungen für Neubauprojekte ist die Einhaltung der TSC 7.1 und 7.7 inkludiert
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte werden einer Lebenszyklusanalyse (Life Cycle Assessment, LCA) zur Nachverfolgung von gebundenen CO <sub>2</sub> -Emissionen (embodied carbon) unterzogen	In allen Neubauprojekten werden projektbegleitend LCAs erstellt
– Alle Neubauprojekte, die ab 2030 fertiggestellt werden, sind klimaneutral im Betrieb (net zero carbon)	In der Planungsphase werden entsprechende Maßnahmen berücksichtigt
– Klimaneutralität bis 2050	2022: 100% Strombezug aus erneuerbaren Energiequellen im Gebäudebetrieb
<b>Fokusbereich Nachhaltige Beschaffung &amp; Lieferkette</b>	
– Sozial- und Umweltauflagen in der CA Immo-Vergaberichtlinie	Vertragspartner werden mittels Vertragsklauseln zur Einhaltung von Sozial-, Umwelt- und Governance-Standards verpflichtet
<b>Fokusbereich Ressourcenschonung &amp; Kreislaufwirtschaft</b>	
– Für alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte wird ein Materialpass erstellt, um den Beitrag zur Kreislaufwirtschaft zu erhöhen	Ein Materialpass für das Bauprojekt Upbeat ist in Vorbereitung
– Erhöhung des Anteils an recyceltem/ wiederverwertbarem Abfall	Recyclingquote 2021: 26% (2020: 21%)
– Reduktion des Wasserverbrauchs	Wasserverbrauch im Vergleich der Jahre 2021 zu 2020 lag bei –31%

<sup>1</sup>) Die Energieverbrauchs- und Emissionswerte für 2022 sind vorläufige Schätzwerte, da die Verbrauchsdaten für dieses Jahr zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen. Angaben zum Hochrechnungsmodus finden Sie im ESG Anhang.

Ziele & Prinzipien	Zielerreichung 2022
<b>Fokusbereich Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung</b>	
– Zertifizierungsrate von mind. 70% im Bestandsportfolio (DGNB, LEED, BREEAM, nach Buchwert)	Zertifizierungsquote 2022: 70%
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte werden eine Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB oder LEED oder BREEAM) sowie eine WiredScore- oder SmartScore-Zertifizierung erreichen	Für alle im Bau befindlichen Projekte ist eine DGNB, WiredScore Platin- & SmartScore Platin-Zertifizierung vorgesehen
<b>Fokusbereich Unternehmensethik, Corporate Governance &amp; Compliance</b>	
– Unterzeichner des UN Global Compact	CA Immo ist seit 2022 Unterzeichner des UN Global Compact
– Verbesserung des Scores bei den wichtigsten ESG Ratings	– Sustainalytics von 14.6 zu 10.9 (low risk) – MSCI von AA zu AAA – ISS ESG von C- zu Prime
– Jährliche Compliance- und Antikorruptionsschulung für alle Mitarbeiter	2022: >90% der Mitarbeiter haben eine Compliance- und Antikorruptionsschulung absolviert
– Anteil von Frauen in Führungspositionen von mindestens 30%	2022: Anteil von Frauen in Führungspositionen 30%
<b>Fokusbereich Gesundheit, Sicherheit &amp; Wellbeing</b>	
– Jährliche konzernweite H&S-Checks (HSE) in allen Gebäuden	2022: H&S Checks in 100% aller CA Immo-Bestandsgebäude
– Schulung und Kommunikation zum Thema Diversität und Inklusion für alle Mitarbeiter in mindestens 2-jährigem Zyklus	Regelmäßig stattfindende Führungskräftebildungen sowie Schulungen und Beratung zum Thema Diversität & Vielfalt im Rahmen des Mitarbeiter-Trainingsprogramms
– Durchführung einer Mitarbeiterbefragung im 2-Jahres-Zyklus und Nutzung der Umfrageergebnisse zur gezielten Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit	– Eine Mitarbeiterbefragung wurde 2022 durchgeführt – Mitarbeiter-Zufriedenheitsrate 2022: 71%

## UMWELT

CA Immo will einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung auf 1,5° Celsius zu begrenzen und die Umwelt zu schützen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den CO<sub>2</sub>-Footprint unserer Geschäftstätigkeit zu reduzieren und unsere bisher gesetzten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt zu evaluieren und zu intensivieren.

### 1. KLIMARISIKEN UND -CHANCEN

Der Klimawandel und seine Folgen für unsere Umwelt sind eine globale Bedrohung, deren vielfältige Auswirkungen bereits heute spürbar sind. Die mit der Klimaveränderung verbundenen zukünftigen gesellschaftlichen, klimapolitischen, wirtschaftlichen und technologischen Entwicklungen sind mit hoher Unsicherheit behaftet, ebenso wie die Geschwindigkeit, mit der sich dieser Veränderungsprozess vollziehen wird. Vieles wird davon abhängen, wie empfindlich das Klimasystem auf Veränderungen der Treibhausgasemissionen reagiert, wie stark sich höhere Erwärmungsniveaus auf unsere Umwelt auswirken und wie schnell einzelne Länder und Gesellschaften auf diese Entwicklungen reagieren.

#### CO<sub>2</sub>-Emissionen und Szenarien der Klimaerwärmung

Die globale Erwärmung um 2°C wird im Laufe des 21. Jahrhunderts überschritten werden, wenn es in den kommenden Jahrzehnten nicht zu einer tiefgreifenden Verringerung der CO<sub>2</sub>- und anderer Treibhausgasemissionen kommt<sup>1)</sup>. Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt Szenarioanalysen für die Entwicklung der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen und der daraus resultierenden Klimaerwärmung bis 2100.

#### Die Rolle des Immobiliensektors im Kampf gegen den Klimawandel

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet – von Bau, Nutzung, Renovierung bis zum Abriss – sind Gebäude in der EU für 40% des Energieverbrauchs und 36% der energiebedingten Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>) verantwortlich. Rund 75% der Gebäude in Europa gelten als ineffizient und weniger als 1% des nationalen Gebäudebestands wird jährlich im Durchschnitt renoviert<sup>2)</sup>. Strengere Energiestandards für Gebäude, höhere energetische

Sanierungsraten und technologischer Wandel (z. B. intensiver Einsatz von erneuerbaren Energieträgern wie Wärmepumpentechnologien), aber auch die Energiewende (Bereitstellung von ausreichend Energie aus erneuerbaren Energieträgern für einen klimaneutralen Gebäudebetrieb) sind Schlüsselkomponenten, um die EU-Klimaziele zu erreichen.

#### CA Immo Klimarisiken und -chancen

Die Analyse der konkreten Klimarisiken für unser Geschäft ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Informationen zum Management der für CA Immo relevanten Klimarisiken und den entsprechenden organisatorischen Prozessen und Verantwortlichkeiten finden sich zu Beginn des ESG Berichts sowie im Kapitel Risikomanagement.

Die Klimaveränderungen stellen ein Risiko dar, das sich auf zwei Ebenen entfaltet. Bei der Bewertung der spezifischen Klimarisiken für CA Immo haben wir diese Ebenen zur Klassifizierung herangezogen:

- **Physische Risiken:** Direkte, physische Schäden an Sachanlagen (Gebäuden, Anlagen und Ausrüstung) durch das sich verändernde Klima, ausgelöst durch extreme Wetterereignisse (akute Risiken) oder die kontinuierliche Klimaveränderung wie Anstieg des Meeresspiegels bzw. höhere Temperaturen (chronische Risiken).
- **Übergangsrisiken (Transitionsrisiken):** Wirtschaftliche Risiken, die durch den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ausgelöst werden. Diese Risikogruppe inkludiert regulatorische Risiken (in Folge neuer oder verschärfter gesetzlicher Bestimmungen) sowie Risiken durch Veränderung von Markt, Nachfrage und Technologien (Markt- bzw. Wettbewerbsrisiken) oder Reputationsverlust (Reputationsrisiko).

#### Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß EU-Taxonomie (Anpassung an den Klimawandel)

Um die entsprechende Risikobelastung unseres Portfolios konkret bewerten zu können, haben wir im Jahr 2021 natürliche Risiken (Flut, Hagelsturm, Blitzeinschlag, Tornado, Sturm) für alle Bestandsgebäude von CA Immo mit einem Wert von >10 Mio. € evaluiert.<sup>3)</sup> Darauf aufbauend haben wir 2022 eine detaillierte, vorausschauende Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse nach RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathways) gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie durchgeführt. Die Klimarisikoanalyse erfolgte standortbezogen und berücksichtigte

<sup>1)</sup> IPCC: Climate Change 2021, Sixth Assessment Report, [www.ipcc.ch](http://www.ipcc.ch)

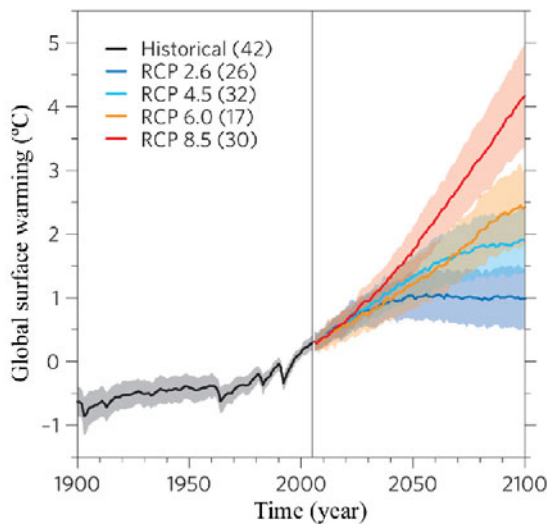
<sup>2)</sup> [https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17\\_en](https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en)

<sup>3)</sup> Natural Hazards Analyse mit SwissRE CATNET © Risk Analysis Tool

die Risikokategorien gemäß EU-Taxonomie, d. h. es wurden chronische bzw. akute sowie temperatur- und windbedingte bzw. wasser- und landbezogene Risiken berücksichtigt. Beim zeitlichen Umfang wurde eine erwartbare Lebensdauer der Gebäude von mehr als zehn Jahren angenommen.

Die Analyse wurde unter Berücksichtigung von zwei RCP-Szenarien (RCP4.5 und RCP8.5) durchgeführt. Beim RCP8.5-Szenario handelt es sich um das Worst-Case-Szenario, bei dem anzunehmen ist, dass die Risiken am stärksten ausgeprägt sind und es umfangreicher Anpassungslösungen bedarf. Das RCP4.5-Szenario ist eines der wahrscheinlichsten Szenarien mit einer Klimaerwärmung um 2° bis 2100; hier wären im Vergleich geringere Anpassungslösungen nötig. Bei der Auswertung lag der Fokus bei kurzfristigen, aktuellen Risiken sowie beim mittelfristigen Zeithorizont bis 2050. Für die gesamte Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse wurde das Natural Hazards Tool mit den entsprechenden Klimamodellen von Munich RE herangezogen.

**Klimaerwärmung: RCP Szenario Kalkulation**



Quelle: Researchgate.net <sup>1</sup>

Nach der Erhebung der relevanten Klimaszenarien in den definierten Zeithorizonten erfolgte im nächsten Schritt eine Auswertung der identifizierten physischen Klimarisiken und deren Ausmaß. Der Schwellenwert für die Wesentlichkeit wurde intern konservativ bei 50% des Risikoausmaßes gesetzt, da in der EU-Taxonomie dazu keine Spezifikation verfügbar ist.

Folgende Klimawandelrisiken gemäß RCP 4.5 Szenario bis 2050 wurden für jedes einzelne Bestandsgebäude analysiert:

- Dürre-Stress
- Brandwetter-Stress
- Brandsaison-Stress
- Hitzestress
- Hitze – kumulierte maximale Temperaturbelastung
- Niederschlags-Stress
- Niederschlags-Stress in fünf Tagen kumuliert
- Flussüberschwemmung

Die Risiken, gegenüber denen die Objekte von CA Immo mit ihren innerstädtischen Lagen exponiert sind, sind vor allem temperaturbedingt (Hitze) sowie wasserbezogen (Dürre und Überschwemmungen).

Im letzten Schritt wurden zu diesen Klimarisiken entsprechende, in betroffenen Gebäuden oder in deren Umfeld bereits vorhandene Anpassungslösungen analysiert. Bei allen Objekten mit einer erhöhten Exposition für physische Risiken wurden bereits Anpassungslösungen implementiert. Bei wasserbezogenen Risiken handelt es sich vor allem um Hochwasserschutzkonzepte, Schutz vor Rückfluss, Flussregulierung, Barrierschutz, Damm; betreffend temperaturbedingte Risiken sind es insbesondere Kühl- und Sonnenschutzsysteme einschließlich Beschattungssysteme, Gebäudeklimatisierung und Begrünungskonzepte.

Das Ergebnis der Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse zeigt, dass es im CA Immo-Bestand aktuell keine Objekte gibt, die wesentlichen physischen Risiken ausgesetzt sind, da für alle potenziell wesentliche physischen Risiken bereits ausreichende Anpassungslösungen implementiert wurden.

<sup>1)</sup> [https://www.researchgate.net/figure/Global-temperature-increase-used-in-IPCC-AR5-presented-by-the-RCPs-The-values-in\\_fig1\\_316307741](https://www.researchgate.net/figure/Global-temperature-increase-used-in-IPCC-AR5-presented-by-the-RCPs-The-values-in_fig1_316307741)

PHYSISCHE RISIKEN

Risikotyp	Risiko-Einschätzung	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen	Risikogruppe: Akut Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont <sup>1)</sup> : Kurz <b>CA Immo</b> <b>Risikoexposure<sup>2)</sup>:</b> Gering <sup>3)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden (evtl. verstärkt durch hohe Portfoliokonzentration innerhalb einer Stadt)</li> <li>– Lieferverzögerungen und Materialengpässe (unterbrochene Lieferketten)</li> <li>– Unterbrechung von Produktion bzw. Betrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kontinuierliche Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Gebäude</li> <li>– Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität im Bestand</li> <li>– Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie in 2022</li> <li>– Kontinuierliche Überprüfung der Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands</li> <li>– Umfassender Versicherungsschutz für Bestand und Projekte (Baustellen)</li> </ul>
Allmähliche Veränderungen von Temperatur und Niederschlag, ansteigender Meeresspiegel	Risikogruppe: Chronisch Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont <sup>3)</sup> : Lang <b>CA Immo</b> <b>Risikoexposure:</b> Gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Änderungen bei Rohstoff- und Input-Preisen</li> <li>– Höherer Energieverbrauch und Betriebskosten bei Gebäuden (z. B. durch Anstieg des Kühlbedarfs)</li> <li>– Höhere Instandhaltungs- und Baukosten zur Erhöhung der Klimaresilienz</li> <li>– Anstieg der Versicherungsprämien bzw. kein Versicherungsschutz möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie in 2022 mit Analyse geeigneter Anpassungslösungen.</li> <li>– Risikovorsorge u. a. durch Umsetzung von folgenden Anpassungslösungen:</li> <li>– Hochwasserschutzkonzepte in Gebäuden in Flusslage, verbesserte Drainagesysteme</li> <li>– Implementierung effizienter Kühl- und Sonnenschutzsysteme</li> <li>– Begrünung der Außenflächen</li> <li>– Stetige Überprüfung der Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands</li> </ul>

<sup>1)</sup> Zeitraum, in dem diese Klimarisiken mit entsprechender Wahrscheinlichkeit eintreten: Kurz: 0-1 Jahr, Medium: 1-3 Jahre, Lang: länger als 3 Jahre

<sup>2)</sup> Gering: 0-10 Mio. €; Mittel: 10-50 Mio. €, Hoch: >50 Mio. €. Betrachtungszeitraum: 1 Jahr

<sup>3)</sup> Unter Berücksichtigung der vorhandenen risikomitigierenden Maßnahmen wird das derzeit bestehende Restrisiko als gering eingestuft

TRANSITIONSRSIKEN

Risikotyp	Risiko-Einschätzung	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
<b>Regulatorische Risiken</b>			
Strengere Vorgaben und Gesetze zu Dekarbonisierung, Energieeffizienz und Anpassung an den Klimawandel	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont <sup>1)</sup> : Medium	Höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz der Gebäude und CO <sub>2</sub> -neutrale Bauprozesse Höhere Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands Compliance-Kosten (Strafen, Abgaben) Erhöhte Steuern und/oder Verlust von Subventionen	Genau Beobachtung der aktuellen und künftigen Rechtslage in unseren Märkten Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität des CA Immo Portfolios Gezieltes Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz („Der Regulierung voraus sein“)
<b>Marktrisiken</b>			
Druck vom Kapitalmarkt zur Reduktion der CO <sub>2</sub> -Emissionen (EU Green Deal)	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont <sup>1)</sup> : Kurz	Sinkender Aktienkurs (Reputationsverlust) Höhere Finanzierungskosten, schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital	Klare, messbare ESG Strategie und Ziele Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation, ESG-Ratings Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios
Veränderung der Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden (veränderte Mieterbedürfnisse)	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont <sup>1)</sup> : Medium	Sinkende Immobilienwerte Schlechtere Vermarktbarkeit Niedrigere Mietniveaus, niedrigere Mieterlöse (Stranding Risk)	Hohe Gebäudequalität mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen erhöht die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (Premium-Segment, best-in-class) Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios
<b>Reputationsrisiken</b>			
Attraktivität als Arbeitgeber und Vermieter, Stakeholder-Vertrauen	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont <sup>1)</sup> : Kurz	Wettbewerbsnachteile aufgrund hoher Mitarbeiterfluktuation Nachteile im Kampf um die besten Köpfe	Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit klarem Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation, Stakeholder-Engagement

<sup>1)</sup> Kurz: 0-1 Jahr, Medium: 1-3 Jahre, Lang: länger als 3 Jahre



KLIMACHANCEN

Chancen	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
<b>Ressourceneffizienz:</b> Effizientere Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringere Betriebskosten durch Effizienzsteigerungen sowie reduzierten Wasser- und Energieverbrauch</li> <li>Höherer Wert bzw. höhere Wertstabilität des Portfolios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachhaltigkeitszertifizierungen und hohe Gebäudequalität des CA Immo-Portfolios verbessern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios</li> <li>CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb</li> </ul>
<b>Energiequelle:</b> Nutzung erneuerbarer bzw. emissionsarmer Energien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Abhängigkeit von künftigen Preissteigerungen bei fossilen Brennstoffen durch Effizienzsteigerungen, den Einsatz erneuerbarer Energien und emissionsarmer Technologien für den Betrieb der Immobilien</li> <li>Möglichkeit der Nutzung politischer Anreize für eine emissionsarme Wirtschaft (Fördermittel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb (Ziele und Maßnahmenkatalog)</li> </ul>
<b>Produkte und Dienstleistungen:</b> Green Buildings	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reputationsgewinn und Wettbewerbsvorteil durch transparente und vorausschauende Nachhaltigkeitsberichterstattung und höhere Nachfrage nach Produkten/Dienstleistungen mit geringen Emissionen („Green Buildings“)</li> <li>Wettbewerbsvorteil durch schnelle Anpassungen des Gebäudebestands (moderne Technologien und Innovationen zur Optimierung der Energieeffizienz und Emissionsreduktion)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CA Immo verfügt über ein hochwertiges Portfolio mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen (DGNB, LEED, BREEAM)</li> <li>Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (mind. DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard, starker Track-Record und Inhouse Expertise als Green Building Developer)</li> <li>Nutzung von Erkenntnissen und Synergien aus der Projektentwicklung zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Ressourcenverbrauch im Bestand</li> <li>Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation</li> </ul>
<b>Märkte:</b> Neue Geschäftsfelder, Zielgruppen und Finanzierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Höhere Einnahmen, Wettbewerbsvorteile durch Zugang zu neuen und aufstrebenden Märkten</li> <li>Green Finance: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit einem klaren, frühzeitigen Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz bringt umfassende Wettbewerbsvorteile in der Kunden- und Investorenansprache</li> <li>Ökologische Finanzierungsstrategie – Unterzeichnung einer nachhaltigkeitsorientierten Finanzierung (RCF) in Höhe von 300 Mio. € (2021)</li> </ul>
<b>Klimaresilienz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhte Marktbewertung durch Widerstandsfähigkeitsplanung (z.B. Infrastruktur, Standort, Gebäudebeschaffenheit)</li> <li>Geringere Instandhaltungskosten und Kosten für Sanierung durch hohe Belastbarkeit/Klimaresilienz der Gebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klares strategisches Bekenntnis zu hochwertigen Core-Produkten in attraktiven innerstädtischen Metropol-Lagen</li> <li>Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie im Geschäftsjahr 2022</li> <li>Ableitung von Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands bei Bedarf</li> </ul>

2. BESTANDSPORTFOLIO

Wir haben den Anspruch, unseren Mietern hochwertige Gebäude in Top-Lagen zu bieten. Teil dieses umfassenden Qualitätsanspruchs ist es, nachhaltige und energieeffiziente Gebäude im Bestand zu halten und diese möglichst ressourcenschonend zu betreiben. Um eine lange Wertbeständigkeit, Marktfähigkeit und umfassende Nachhaltigkeit aller Immobilien zu gewährleisten, setzt CA Immo auf Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmanagement über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Im Zuge dessen

kommen vielfältige Maßnahmen zur Umsetzung, um die Energiebilanz unserer Gebäude zu optimieren und den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und Ressourcenverbrauch zu minimieren (ökologischer Gebäudebetrieb).

Die nachstehende Tabelle fasst alle aktuellen wesentlichen ESG Ziele und Maßnahmen im Rahmen unseres Portfoliomanagements zusammen. Die Maßnahmen zur Erreichung der Ziele und ihr aktueller Status sind in den einzelnen Abschnitten detailliert beschrieben.

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGEN GEBÄUDEBETRIEB

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
<b>Klima &amp; Energie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019, Scope 1+2 Emissionen)</li> <li>– Reduktion der Energieintensität des Bestandsportfolios um 15% bis 2025 (Basisjahr 2019, vom Vermieter beschaffte Energie)</li> <li>– Klimaneutralität bis 2050</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umstellung der Stromverträge auf 100% Strom aus erneuerbaren Energiequellen im Bestandsportfolio bis 2023 (vom Vermieter beschafft)</li> <li>– Einkauf von klimaneutraler Fernwärme nach lokaler Verfügbarkeit</li> <li>– Green-Lease-Programm zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 3) im Gebäudebestand (Mieterbeteiligung)</li> <li>– Aufbau eines digitalen Energiemanagement-Systems für das Bestandsportfolio bis 2025</li> <li>– Maßnahmenprogramm zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks des Gebäudebestands</li> <li>– Ausbau erneuerbarer Energieträger im Gebäudebestand</li> </ul>
<b>Ressourcenschonung &amp; Kreislaufwirtschaft</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhung des Anteils an recyceltem/ wiederverwertbarem Abfall</li> <li>– Reduktion des Wasserverbrauchs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Implementierung eines professionellen Abfallmanagements und Wasserverbrauchsmonitorings im Gebäudebetrieb</li> <li>– Green-Lease-Programm zur ressourcenschonenden, nachhaltigen Gebäudenutzung (Mieterbeteiligung)</li> </ul>
<b>Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zertifizierungsrate von mind. 70% im Bestandsportfolio (DGNB, LEED, BREEAM, nach Buchwert)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entwicklung einer Strategie zur (Re-)Zertifizierung des Portfolios</li> <li>– Laufende Überprüfung des Stands an Zertifizierungen</li> <li>– Im Berichtsjahr wurden 12 Rezertifizierungen durchgeführt</li> </ul>
<b>Gesundheit, Sicherheit &amp; Wellbeing</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vermeidung von Unfällen in Gebäuden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jährliche konzernweite H&amp;S-Checks (HSE) in allen Gebäuden</li> </ul>

**Klima & Energie: Standardisiertes Energiemanagement**



CA Immo erhebt und analysiert kontinuierlich den Energieverbrauch aus Wärme und Strom sowie die daraus entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen des Bestandsportfolios (siehe auch EPRA-Tabelle im ESG Anhang). Diese Daten fließen in das konzernweite Energiemonitoring ein, auf dessen Basis Entscheidungen über energetische Optimierungsmaßnahmen getroffen werden.

Um künftig ein noch detaillierteres und zugleich zeitnahes Energiemonitoring inklusive Schwachstellenanalysen zu ermöglichen, ist der Aufbau eines konzernweiten, digital gestützten Energiemanagementsystems in Umsetzung. Basis dafür sind die Umstellung auf **Smart Meter** für Strom, Gas, Wasser und Fernwärme (wo möglich), sowie eine Analyse zur Auf- bzw. Umrüstung der Building Management Systeme (BMS) im Gebäudebestand. Durch

digitales Energiedatenmanagement soll ein kontinuierliches und effektives Monitoring der aktuellen Verbrauchsdaten gewährleistet werden.

Per Ende 2022 waren 95,5% der Strommessstellen der deutschen CA Immo-Gebäude sowie eines erheblichen Teils der österreichischen Gebäude auf digitale Stromzähler umgerüstet. In CEE und Österreich wurde das Retrofitting vorhandener Zähler begonnen und wird in den kommenden Jahren weitergeführt. Auch für Gaszähler wird der Einbau fernauslesbarer Zähler evaluiert und sukzessive (wo möglich) umgesetzt. Die Konzeptionierung für digitale Fernwärmezähler in Deutschland wurde 2022 abgeschlossen und soll ab 2023 umgesetzt werden. Die konzernweite Digitalisierung und Fernauslesung der Wasserzähler wird ab 2023 erfolgen. Durch den kontinuierlichen Ausbau der Gebäudedigitalisierung (intelligente Steuerung der technischen Gebäude-Infrastruktur wie z. B. Licht-, Klima- und Heizanlagen durch die Gebäude-Leittechnik) soll die Energieeffizienz im Betrieb weiter optimiert werden.

#### Energiemanagement-Programm: Prozesse, Steuerung, Verantwortlichkeiten

Für die Facility-Management-Verträge wurden umfangreiche Standarddienstleistungen für Nachhaltigkeit und Energiemanagement entwickelt, die sukzessive für alle Bestandsgebäude eingeführt werden (Service Level Agreements). Diese sehen ab 2022 u. a. die Erstellung halbjährlicher Berichte zur Energieeffizienz der einzelnen Gebäude vor, anhand derer Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Effizienz der Gebäude abgeleitet werden – sowohl für die Miet- als auch die Allgemeinflächen (Optimierungsvorschläge für Mieter und Eigentümer). Die Steuerung und Überwachung dieser Prozesse obliegt dem technischen Asset Management von CA Immo. Investitionen in Maßnahmen zur Verbesserung der Ressourceneffizienz der Gebäude (Energie, Wasser) werden als

Teil der Instandhaltungsaufwände im Zuge des jährlichen Budgetierungsprozesses vom Asset Management vorgeschlagen und vom Vorstand beschlossen. Im Jahr 2022 wurden mehr als 6,9 Mio. € in energetische und klimarechte ESG-Maßnahmen investiert.

#### Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Footprint

Im Jahr 2021 konnte die durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität (= jährliche CO<sub>2</sub>-Emissionen je m<sup>2</sup>) des CA Immo-Bestandspportfolios (Scope 1+2, exkl. Mieterstrom) um rd. 43% zum Vorjahr reduziert werden. Diese Reduktion basiert insbesondere auf einem Umstieg auf Energie aus erneuerbaren Energiequellen sowie teilweise auf einem Rückgang der Stromverbrauchswerte im Jahresvergleich (–13% Stromverbrauch like-for-like). Die durchschnittliche Energieintensität (Energieverbrauch je m<sup>2</sup>, exkl. Mieterstrom) reduzierte sich im Jahresvergleich um 6%. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind vor allem:

- die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den eigenen Bestand
- der gezielte Verkauf älterer Bestandsgebäude (strategisches Kapitalrotationsprogramm)
- Energiemanagement und Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen
- der Einkauf von Ökostrom

Der Anteil vom Strom aus erneuerbaren Energiequellen lag im Jahr 2021 bei 62% des Gesamtverbrauchs, im Jahr 2022 wurden 100% erreicht. Da die Verbrauchsdaten für das Jahr 2022 zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen, sind der in der untenstehenden Tabelle für 2022 angeführte Energieverbrauch sowie der darauf basierende CO<sub>2</sub>-Emissionswert vorläufige Schätzwerte auf Basis der Verbrauchsdaten 2021 (Hochrechnungsmethodik siehe ESG Anhang).

#### ENERGIE-VERBRAUCHSDATEN UND CO<sub>2</sub>-FOOTPRINT DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS<sup>1)</sup>

	EPRA Code	Abdeckung	Maßeinheit	Basisjahr 2019	2020	2021	Veränderung (yoy)	2022e <sup>2)</sup>
<b>Energieintensität der Gebäude (exkl. Mieterstrom)</b>	Energy-Int	Allgemeinstrom, Heizwärme, Kühlung	kWh/m <sup>2</sup>	138	119	112	–6%	114
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)</b>	GHC-Int	Allgemeinstrom, Heizwärme, Kühlung	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	36,5	32,6	18,6	–43%	16,0

<sup>1)</sup> Die dargestellten Verbrauchsdaten (sowie daraus resultierende Emissionen) inkludieren den von CA Immo eingekauften Strom für Allgemeinflächen (Allgemeinstrom) sowie Energie für Heizwärme und Kühlung im gesamten Gebäude. Vom Mieter direkt bzw. von CA Immo zentral für Mieterbereiche eingekaufter Strom (Submetering) ist exkludiert, da vollständige Verbrauchswerte zum Mieterstrom nicht für alle Gebäude vorliegen. Single-Tenant-Gebäude sind in dieser Analyse nicht berücksichtigt, da für diese die Trennung in Allgemein- und Mieterstrom nicht vorliegt. Eine detaillierte Tabelle zu Energieverbrauchs- und Emissionswerten des CA Immo-Bestands sowie Informationen zu Berichtsgrenzen und Analysemethodik der Verbrauchswerte gemäß EPRA Best Practice Recommendations finden Sie im ESG Anhang. Die zur Kalkulation der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensitäten herangezogene Fläche ist die Brutto-Innenfläche (GIA) <sup>2)</sup> Die Energieverbrauchs- und Emissionswerte für 2022 sind vorläufige Schätzwerte, da die Verbrauchsdaten für dieses Jahr zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen. Angaben zum Hochrechnungsmodus finden Sie im ESG Anhang.

### **Energetische und klimagerechte Modernisierung von Bestandsimmobilien**

CA Immo investiert kontinuierlich in die Optimierung der Energieeffizienz des Bestandsportfolios. Teil dieses energetischen Modernisierungsprogramms sind u. a. folgende Maßnahmen:

- Austausch alter Pumpen gegen energiesparende Hoch-effizienzpumpen
- Sukzessiver Austausch herkömmlicher Beleuchtung gegen LED-Technik mit modernen Sensoren
- Installation von Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen
- Modernisierungen und Anlagenverbesserungen z. B. von Heizungs- und Kühlmedien
- Moderne Energiemanagement-Systeme, um Optimierungspotenziale im Gebäude frühzeitig zu identifizieren
- Optimierung von Anlagelaufzeiten.

2021 wurden u. a. detaillierte Energie-Assessments für Gebäude mit (im Vergleich zum Portfoliodurchschnitt) erhöhtem Energieverbrauch durchgeführt und gezielte Maßnahmen für die Steigerung der Energieeffizienz im Bestand abgeleitet. Im Jahr 2022 erfolgte die konzernweite Umsetzung erster Maßnahmenpakete. Insbesondere Maßnahmen wie die Umstellung der Beleuchtung auf LED, Installation von drehzahlvariablen Antrieben für Heizungsumwälzpumpen oder Überprüfung und ggf. Austausch der Isolierung von Rohrleitungen wurden in den CEE-Ländern nahezu ganzheitlich und in Österreich und Deutschland zum Großteil umgesetzt. Ein Monitoring der Energieeinsparungen in Folge der durchgeführten Optimierungsmaßnahmen erfolgt im Zuge der laufenden Verbrauchsdatenerhebung durch das CA Immo Asset Management.

### **Ausbau erneuerbarer Energieträger im Gebäudebestand**

Darüber hinaus wurde 2022 ein Projekt zur Festlegung einer **Dachflächen-Strategie für das Bestandsportfolio** gestartet. Im ersten Schritt wurden mögliche Dachnutzungen evaluiert und eine erste Portfolioanalyse auf Eignung für eine Photovoltaik (PV)-Anlage oder Begrünung durchgeführt sowie eine priorisierte Nutzung der jeweiligen Dachfläche festgelegt. Die Erarbeitung einer detaillierten Portfolioanalyse und einer darauf basierenden Strategie ist für 2023 geplant.

### **Klima & Energie: Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Umstellung des Gebäudebetriebs auf grüne Energie**

Die nationale Bündelung und konzernweite Umstellung der **Strombeschaffung** auf erneuerbare Energieträger

(Wind- Wasser- bzw. Sonnenenergie) wurde 2020 beschlossen. Die Umstellung des Gebäudebetriebs des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios auf Ökostrom erfolgte sukzessive mit Auslaufen der alten Stromverträge und war zum Jahresende 2022 abgeschlossen. Dadurch wird eine jährliche Einsparung von knapp mehr als 34.000 t CO<sub>2</sub>e erzielt. Die länderspezifischen Verträge beziehen sich auf den Zeitraum 2020 bis 2025 und inkludieren den Einkauf von Ökostrom für alle Allgemeinflächen und vom Vermieter zur Verfügung gestellten Dienste (z. B. Klimatisierung, Aufzüge) in unseren Multi-Tenant-Gebäuden sowie die Stromversorgung in unseren eigen genutzten CA Immo-Büroflächen. Da in den CEE-Ländern Ungarn, Polen und Tschechien darüber hinaus der gesamte Mieterstrom von CA Immo zentral eingekauft wird, inkludieren die grünen Stromverträge in diesen Ländern auch den gesamten Mieterstrom.

Um auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus der Beheizung des Gebäudebestands zu reduzieren, sollen zudem die **Fernwärmeverträge** je nach lokaler Verfügbarkeit sukzessive auf grüne bzw. CO<sub>2</sub>-neutrale Energieträger umgestellt werden. Zum Berichtszeitpunkt wurden drei Objekte in Deutschland (in Köln und Düsseldorf) mit CO<sub>2</sub>-neutraler Fernwärme versorgt. Für elf weitere Objekte soll die Umstellung im Jahr 2023 erfolgen. Der Anteil an grüner bzw. CO<sub>2</sub>-neutraler Fernwärme soll künftig auch in Österreich und den CEE-Ländern nach lokaler Verfügbarkeit weiter ausgebaut werden.

Wir unterstützen die Mobilitätswende, indem wir in unseren Gebäuden **E-Ladestationen** einbauen. In Summe waren zum Stichtag 31. Dezember 2022 in CA Immo-Bestandsgebäuden insgesamt 243 E-Ladestationen verfügbar (2021: 154). Eine Strategie zum Rollout weiterer E-Ladestationen ist in Ausarbeitung.

### **Mieterbeteiligung: Green Lease Agreements**

Ein ganzheitlich umwelt- und klimafreundlicher Gebäudebetrieb bedarf der Mitwirkung unserer Mieter. Mittels Green Lease Agreements bieten wir unseren Mietern die Möglichkeit, sich partnerschaftlich an unseren ESG-Initiativen zu beteiligen und ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit zu setzen.

Ein Green Lease ist ein Mietvertrag, in dem Mieter und Vermieter durch den Zusatz von ESG-Vertragsklauseln eine möglichst nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie vereinbaren. Entsprechende Vertragsbestandteile wurden 2021 final ausgearbeitet, seitdem werden grüne Mietverträge bei CA Immo abgeschlossen. Bis zum Berichtszeitpunkt **wurden mit insgesamt 82 Mietern**

für rd. 131.000 m<sup>2</sup> sowohl Neuverträge als auch Vertragsverlängerungen und Flächenerweiterungen als **Green Lease-Verträge abgeschlossen**. In den kommenden Jahren sollen neue und bestehende Vertragsverhältnisse sukzessive auf Green Leases umgestellt werden. Green Lease Agreements inkludieren u. a.:

- Bezug von Ökostrom zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im operativen Betrieb (Scope 3)
- Daten- und Informationsaustausch mit dem Mieter (Energie-, Wasser-, Abfallverbrauch) und Analyse von Verbrauchsdaten (Energie-Monitoring)
- Verminderung von Abfall, ökologische Reinigung
- Anreize für klimafreundliche Mobilität der Mitarbeiter
- Umwelt- und ressourcenschonende Ausstattung der Mietobjekte

Vorteile eines Green Lease sind: effizientes Energiemanagement durch aktiven Austausch und Analyse von Verbrauchsdaten (inkl. Mieterverbräuche), Kosteneinsparungen durch Reduzierung des Stromverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität, Förderung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Abfallreduzierung und Vermeidung von umweltschädlichen Reinigungsmitteln.

**Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft im Gebäudebetrieb**



Da CA Immo für alle Multi-Tenant Büro-Bestandsgebäude sowohl den Wassereinkauf als auch die Abfall-Entsorgung zentral organisiert, liegen für den Großteil der Bestandsgebäude **Wasserverbrauchs- und Abfalldaten** vor. Zum Berichtszeitpunkt lagen zu den

Verbrauchswerten 2022 keine ausreichenden Daten für eine aussagekräftige Schätzung vor.

Im Jahr 2021 ging die **Wasserintensität** (durchschnittlicher jährlicher Wasserverbrauch je m<sup>2</sup>) im Jahresvergleich um 31% zurück. Dieser starke Rückgang ist nach wie vor auf die geringere Büronutzung während der Covid-19-Pandemie zurückzuführen. Durch den Einbau von digitalen Wasserverbrauchszählern (Smart Meter) und entsprechendes Verbrauchsmonitoring soll der Wasserverbrauch weiter optimiert werden. Der Rollout für smarte Wasserzähler soll 2023 mehrheitlich umgesetzt werden.

Die **Abfall-Recyclingquote** (inkl. Wiederverwendung) konnte im Zeitraum 2019-2021 von 18% auf 26% gesteigert werden. Im Sinne eines effizienten Betriebskosten- und Nachhaltigkeitsmanagements wollen wir bestehende Entsorgungskonzepte optimieren, die Abfall-Recyclingquote weiter erhöhen und letzte Datenlücken schließen. Ein Rahmenvertrag für professionelles Abfallmanagement der deutschen Gebäude ist per 1. Jänner 2022 in Kraft. Dieser beinhaltet die Organisation und Bewirtschaftung des Abfallkreislaufs in unseren Gebäuden mit dem Ziel, Abfälle nach gesetzlichen Vorgaben und Maximen der Nachhaltigkeit zu vermeiden, zu recyceln, verwerten und zu beseitigen. Abfallvermeidung und -trennung ist u. a. ein Bestandteil von Green Lease Verträgen (Mieterbeteiligung).

WASSERVERBRAUCH UND ABFALL-RECYCLINGQUOTE DES CA IMMO-BESTANDS<sup>1)</sup>

	EPRA Code	Maßeinheit	2019	2020	2021	Veränderung (yoy)
<b>Intensität des Gebäudewasserverbrauchs</b>	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /a	0,44	0,28	0,19	-31%
<b>Abfall Recyclingquote<sup>2)</sup></b>		Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	18	21	26	+5Pp

<sup>1)</sup> Informationen zu Berichtsgrenzen und Erhebungsmethodik finden sich im ESG Anhang. Alle Kennzahlen beziehen sich auf das gesamte Gebäude. Die zur Kalkulation der Wasser-Intensität herangezogene Fläche ist die Brutto-Innenfläche (GIA)

<sup>2)</sup> Anteil am gesamten jährlichen Abfallaufkommen, der durch Wiederverwendung oder Wiederverwertung (Recycling) entsorgt wurde

### Nachhaltigkeitszertifizierungen als objektiver Nachweis der Bestandsqualität

Die nachhaltige Inhouse-Projektentwicklung für das eigene Portfolio zur Steigerung der Qualität des Gebäudebestands ist seit vielen Jahren ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von CA Immo. Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektiven Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren.

2022 wurde der Zertifizierungsprozess für drei Bürogebäude (Projektfertigstellungen) in München und Prag abgeschlossen, 12 Bürogebäude in Warschau und Budapest wurde rezertifiziert. Dem gegenüber stand der Verkauf von acht zertifizierten Bestandsgebäuden in CEE. Zum 31. Dezember 2022 waren 41 CA Immo Büro- und zwei Hotelgebäude (2021: 44 bzw. 2) nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, weitere zwei deutsche Bestandsgebäude befanden sich im Zertifizierungsprozess. Nach Bilanzwert waren rd. 70% des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios (alle Assetklassen; 2021: 72%) bzw. 71% des gesamten Bürobestands (2021: 75%) zertifiziert. Gemessen an der vermietbaren Nutzfläche machte der zertifizierte Bestand rd. 72% am Gesamtportfolio (2021: 71%) bzw. 75% am Büroportfolio (2021: 78%) aus.

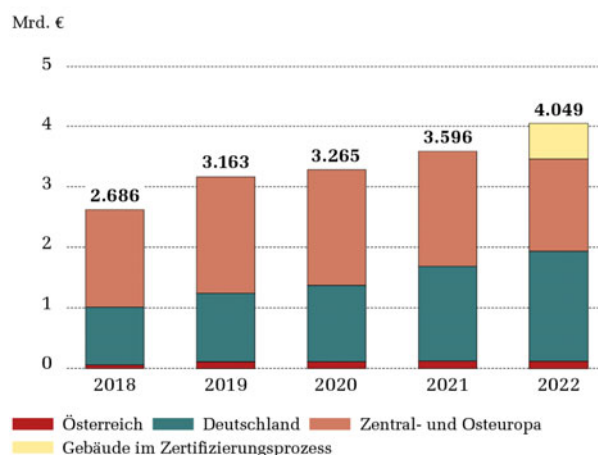
Der Bilanzwert des zertifizierten Immobilienbestands (alle Assetklassen) lag zum 31. Dezember 2022 bei rund 3.461 Mio. € (31. Dezember 2021: 3.596 Mio. €), inkl. der Gebäude im Zertifizierungsprozess lag der Wert bei rund 4.049 Mio. € (31. Dezember 2021: 3.965 Mio. €).

### ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN <sup>1)</sup>

in Mio. €	Bestand gesamt	Bestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Bestand in %
Deutschland	3.076	1.815	59%
Österreich	377	120	32%
CEE	1.525	1.525	100%
<b>Summe</b>	<b>4.979</b>	<b>3.461</b>	<b>70%</b>

<sup>1)</sup> nach Bilanzwert. Basis: Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo (vollkonsolidiert).

### ZERTIFIZIERTE BESTANDSGEBÄUDE NACH BILANZWERT <sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Immobilien mit Hauptnutzungsart Büro + Hotel im 100%-Eigentum von CA Immo (vollkonsolidiert).

### ZERTIFIZIERUNGEN DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS <sup>1)</sup> (Basis: 3,4 Mrd. € Bilanzwert)

DGNB Gold	30%
DGNB Platin	16%
LEED Gold	15%
LEED Platin	10%
BREEAM Very Good	18%
BREEAM Interim	6%
BREEAM Excellent	5%



<sup>1)</sup> Immobilien mit Hauptnutzungsart Büro + Hotel im 100%-Eigentum von CA Immo (vollkonsolidiert).

3. PROJEKT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

**Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung**



Durch Projekt- und Quartiersentwicklung prägt CA Immo das Erscheinungsbild von Großstädten wie Berlin, Frankfurt, München und Prag entscheidend mit. Hierbei decken CA Immo-Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung, der Mitwirkung am Masterplan und Baurechtschaffung über die Realisierung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude.

Dadurch entstehen gemischt genutzte innerstädtische Quartiere mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Von CA Immo entwickelte Gebäude sind gekennzeichnet durch hohe technische und architektonische Qualität, flexible Flächennutzung und geringen Energieverbrauch.

Die untenstehende Tabelle fasst alle aktuellen wesentlichen ESG-Ziele und Prinzipien im Kontext unserer Entwicklungsaktivitäten zusammen. Die Maßnahmen zur Zielerreichung und deren aktueller Status sind in den einzelnen Absätzen im Detail beschrieben.

CA IMMO-GRUNDSÄTZE FÜR NACHHALTIGES UND ZIRKULÄRES BAUEN

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
<b>Fokusbereich Klima &amp; Energie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte haben einen jährlichen Endenergiebedarf von max. 100 kWh/m<sup>2</sup> (Projekte, die nach 2025 abgeschlossen werden) bzw. max. 80 kWh/m<sup>2</sup> (Projekte, die nach 2030 abgeschlossen werden)</li> <li>– Alle Neubauprojekte, die ab 2030 fertiggestellt werden, sind klimaneutral im Betrieb (net zero carbon)</li> <li>– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kontinuierliche Reduktion des Energiebedarfs von Neubauprojekten durch Optimierung der Gebäudehülle und -technik sowie durch verstärkte Digitalisierung der Gebäude-Leittechnik</li> <li>– Ausbau erneuerbarer Energieträger in und an Neubauprojekten (z. B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie)</li> <li>– EU Taxonomie-Checks werden für die aktuell laufenden Projekte umgesetzt. Die Einhaltung der TSC 7.1 und 7.7 in der aktuell gültigen Fassung ist Teil der Projektanforderungen für Neubauprojekte</li> <li>– Frühzeitige Durchführung einer CO<sub>2</sub>-Lebenszyklusanalyse (LCA) für jedes Neubauprojekt zur Erfassung und Reduktion der gebundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen</li> </ul>
<b>Fokusbereich Nachhaltige Beschaffung &amp; Lieferkette</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sozial- und Umweltauflagen in der CA Immo-Vergaberichtlinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verpflichtung aller Bau-Dienstleister zur Einhaltung umfassender Nachhaltigkeitsstandards (z. B. Umweltmanagementsysteme, Zertifizierungen, Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz)</li> </ul>
<b>Fokusbereich Ressourcenschonung &amp; Kreislaufwirtschaft</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhung des Anteils an recyceltem/ wiederverwertbarem Abfall</li> <li>– Reduktion des Wasserverbrauchs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstellung eines Materialpasses für jedes Neubauprojekt zur Erfassung der Baumaterialien und zur Optimierung von Rohstoffverbrauch und Emissionslast (cradle to grave / cradle to cradle)</li> </ul>
<b>Fokusbereich Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Spezialisierung auf Brownfield Development</li> <li>– Zertifizierungsrate von mind. 70% im Bestandsportfolio (DGNB, LEED, BREEAM, nach Buchwert)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weiterführung des strategischen Schwerpunkts auf Brownfield Development</li> <li>– Umsetzung aller Büroneubauten für den eigenen Bestand nach mindestens DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard</li> </ul>

**Klima & Energie: Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Projektentwicklung**



Unser Anspruch ist seit vielen Jahren, besonders nachhaltige und energieeffiziente Gebäude für das eigene Portfolio zu entwickeln und dadurch die Qualität des Gebäudebestands sukzessive zu erhöhen. Während im Bestandsmanagement vor allem die Nachhaltigkeit im

Gebäudebetrieb im Fokus steht, wird in der Projektentwicklung der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet.

Um die Auswirkungen eines Gebäudes auf seine Umwelt (u. a. CO<sub>2</sub>-Emissionen) in allen Phasen seines Lebenszyklus zu ermitteln und zu optimieren, führt CA Immo bereits im Zuge der Projektentwicklung eine

umfassende Ökobilanz (Life Cycle Assessment, LCA) durch. Diese Analysen unterscheiden zwei Arten von Emissionen:

**Gebundene CO<sub>2</sub>-Emissionen (embodied carbon):**

- Emissionen, die bei der Herstellung von Baumaterialien und deren Transport entstehen (Phase A1-A3)
- Emissionen des Bauprozesses (Phase A4-A5)
- Emissionen aus der Instandhaltung, Reparaturen/ Sanierungen während des Lebenszyklus (B1-B5)
- Emissionen aus Abriss und Entsorgung (C1-4)

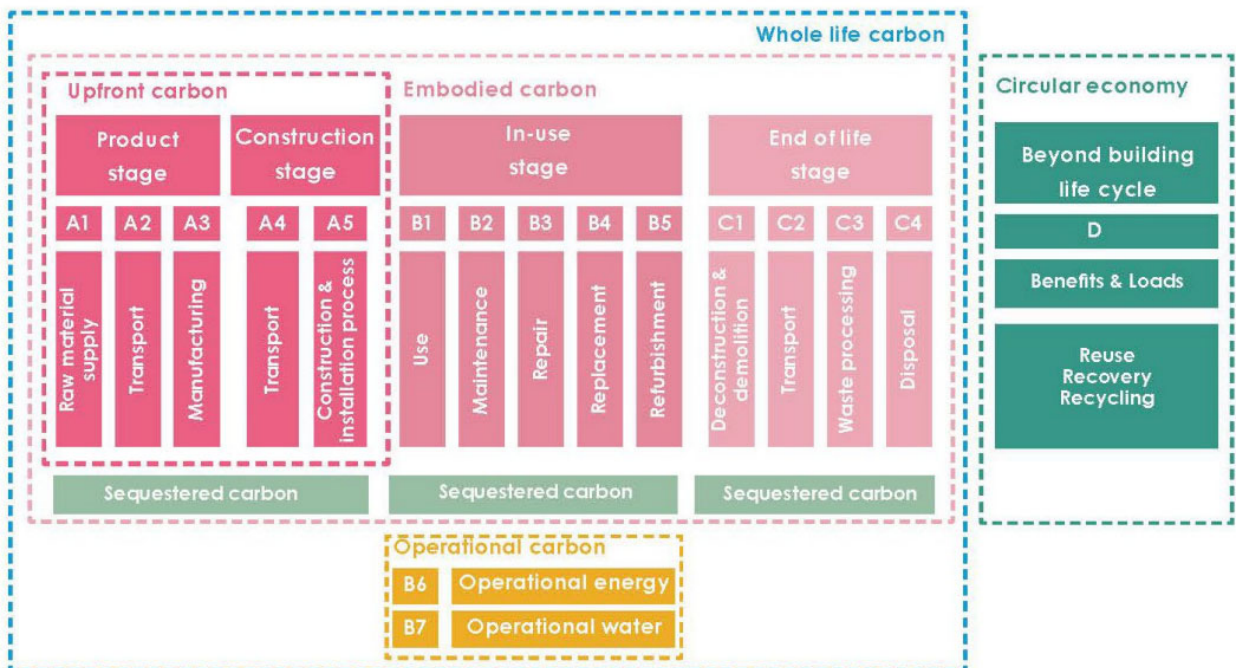
**Operative CO<sub>2</sub>-Emissionen (operational carbon):**

- Emissionen aus dem Energieverbrauch im Gebäudebetrieb (Heizung, Warmwasser, Beleuchtung, Klimatisierung, Lüftung) (Phase B6)
- Emissionen aus dem Wasserverbrauch (Phase B7)

Für alle im Zeitraum 2011-2022 von CA Immo nach DGNB oder LEED zertifizierten Neubauprojekte wurden entsprechende Life Cycle Assessments (LCA) durchgeführt. Basierend auf 13 LCAs unserer deutschen Neubauprojekte in diesem Zeitraum lag der durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Fußabdruck je Gebäude bei rd. 2.000 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Davon entfallen rund 500 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> auf gebundene Emissionen und rund 1.500 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> auf operative CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Operative CO<sub>2</sub>-Emissionen machen demnach 70 bis 85% der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen während des Lebenszyklus eines Gebäudes aus und sind somit der größte Hebel zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks. Diese Daten stehen im Einklang mit einer Analyse der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)<sup>1)</sup>.

Zukünftig wird die Ökobilanz (LCA) das zentrale Instrument im Planungsprozess, um CO<sub>2</sub>-Emissionen ganzheitlich betrachten zu können.



Quelle: LETI (London Energy Transformation Initiative), <https://www.leti.uk/carbonalignment>

<sup>1)</sup> [www.dgnb.de/de/aktuell/pressemitteilungen/2021/studie-co2-emissionen-bauwerke](http://www.dgnb.de/de/aktuell/pressemitteilungen/2021/studie-co2-emissionen-bauwerke)



GEBUNDENE CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN (UPFRONT CARBON) UND PRIMÄRENERGIEBEDARF AKTUELLER BAUPROJEKTE

Projekt <sup>1)</sup>	Nutzung	Fertigstellung	Upfront Carbon (A1-A5)	Primärenergiebedarf
			in kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	in kWh/m <sup>2</sup> /a
ONE	Büro, Hotel	2022	433	87
Grasblau	Büro	2022	415	88
Hochhaus am Europaplatz	Büro	2024	467	119
Upbeat	Büro	2026	397	127
Durchschnitt CA Immo-Neubauprojekte	Büro, Hotel	2011-2021	477	100
Markt-Durchschnitt			600 <sup>2)</sup>	237 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> ONE: Werte basieren auf finale, nach Projektabschluss erstellten LCA. Die Emissionswerte für alle anderen Bauprojekte sind vorläufige Schätzwerte, die in unterschiedlichen Projektphasen im LCA erfasst wurden mit dem Ziel, die Emissionswerte im Zuge der Projektumsetzung zu reduzieren. Während der Projektphase werden die gebundenen Emissionswerte laufend evaluiert und nach Fertigstellung konkretisiert. Finale Werte liegen nach Abschluss des Gesamtprojekts vor.

<sup>2)</sup> Marktdurchschnitt gem. LETI (London Energy Transformation Initiative)

<sup>3)</sup> Marktdurchschnitt gem. deepki <https://index-esg.com/>

In den vergangenen zehn Jahren (2011-2021) konnte CA Immo den durchschnittlichen Primärenergiebedarf<sup>1)</sup> der realisierten Projekte<sup>2)</sup> von mehr als 150 kWh/m<sup>2</sup>/a auf unter 100 kWh/m<sup>2</sup>/a senken. Der Primärenergiebedarf der Neubauten lag im Durchschnitt um rund 30% unter den jeweiligen gesetzlichen Anforderungen<sup>3)</sup>.

### Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette



Der Beschaffungsprozess von CA Immo stellt sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden (siehe Absatz zur Nachhaltigkeitszertifizierung). Alle Auftragnehmer (Anbieter) werden im Zuge des Vergabeprozesses zur Einhaltung der entsprechenden Nachhaltigkeitsstandards über die gesamte Lieferkette verpflichtet. Es werden mittels Fragebogen und Nachweisdokumenten beispielsweise Umweltmanagementsysteme, Zertifizierungen sowie Maßnahmen zur Lärm- und Emissionsreduktion abgefragt. Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich im Kapitel Corporate Governance sowie in der CA Immo-Vergaberichtlinie unter <https://www.caimmo.com/nachhaltigkeit>.

### Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft



Im Zuge ihrer Entwicklungsprojekte berücksichtigt CA Immo vielfältige Kreislaufwirtschaftsfaktoren und Maßnahmen zur Ressourcenschonung (Design for Circularity). Denn nur durch zirkuläres Bauen können

wir die Abfallmenge und die gebundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich reduzieren. Kriterien wie einfache Rückbaubarkeit oder die Verwendung von recycelten Materialien kommen – soweit dies im Kontext des Gesamtprojekts abbildbar ist – in sämtlichen CA Immo-Projektentwicklungen zur Anwendung.

Bei jedem Neubauprojekt kommt BIM Technologie (Building Information Modeling) zum Einsatz. Im Jahr 2022 hat CA Immo darüber hinaus eine Innovations-Partnerschaft mit der Softwareplattform Madaster zur Katalogisierung der verbauten Materialien (Kataster) im Zuge ihrer Bautätigkeit geschlossen. Somit werden künftig zusätzlich zum digitalen Gebäudemodell sämtliche Materialien und Produkte registriert, die verbaut wurden. Dadurch kann man u. a. die Recycling-Quote, Toxizität, Wiederverwertbarkeit sowie das in den Materialien gebundene CO<sub>2</sub> im Zuge des Bauprozesses ermittelt und in Form eines Materialpasses für jedes Gebäude dokumentieren. Erste Projekte (Bürogebäude Upbeat in Berlin) werden bereits via Madaster erfasst.



Größtmögliche Nutzungsflexibilität und -reversibilität für unterschiedlichste Nutzeranforderungen in Bezug auf

<sup>1)</sup> Der Primärenergiebedarf eines Gebäudes errechnet sich aus dem Endenergiebedarf (Heizung, Beleuchtung, Kühlung; exkl. Mieterstrom wie IT oder Küchen in den Mietflächen), den im Gebäude eingesetzten Energieträgern (z. B. Strom, Fernwärme oder Gas) und deren definierten Primärenergiefaktoren. Der Einkauf von Ökostrom wird hierbei nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Basis: 13 Inhouse-Bürofertigstellungen, exkl. aktuell im Bau befindliche Projekte

<sup>3)</sup> Gesetzliche Anforderungen an Energieeffizienz zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags

künftige Bürolandschaften, Umbau- und Umnutzungsfähigkeit sind zentrale Anforderungen an jeden Neubau, die bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. So wird beispielsweise der Rohbau durch möglichst nutzungsneutrales Tragwerk bzw. ebensolche Geschoßhöhen, -tiefen und Deckenlasten sowie durch Berücksichtigung von Belegungsreserven in den Versorgungsschächten so flexibel wie möglich ausgelegt. Vielfältige, flexible Nutzungen im Lebenszyklus des Gebäudes sollen dadurch ermöglicht und tiefgreifende Umbauarbeiten im Lauf des Gebäude-Lebenszyklus bis hin zu einem frühzeitigen Abbruch vermieden werden.

Auf allen CA Immo-Baustellen wird eine Entsorgungslogistik und Recyclingmanagement zur optimierten Mülltrennung installiert. Dies beinhaltet tägliche Müllsamm- lung, -trennung und -entsorgung durch externe Entsorgungslogistiker. Für die Entsorgungslogistik auf Baustel- len in Deutschland ist das CA Immo-Tochterunterneh- men omniCon im Rahmen seines Construction Manage- ment verantwortlich. An allen sonstigen Standorten wird dies von der Abteilung Development verantwortet.

#### Nachhaltigkeitszertifizierung für Neubauten

Seit 2011 werden alle von CA Immo für den eigenen, langfristigen Bestand entwickelten Büroimmobilien nach hohen Nachhaltigkeitsstandards (mindestens DGNB<sup>1)</sup> Gold oder LEED<sup>2)</sup> Gold) und unter Berücksichtigung der langjährigen Erfahrungen aus dem laufenden Gebäudebe- trieb errichtet. Am Beginn jeder Projektentwicklung steht eine standortspezifische und nutzerorientierte Produkt- definition, die u. a. den Standard und die Ausprägung der Nachhaltigkeitszertifizierung definiert. Daraus leiten sich die entsprechenden Mindeststandards an die ökolo- gische, soziokulturelle und funktionale, technische, Standort- sowie Prozessqualität ab.

Das 2022 fertiggestellte Hochhausprojekt ONE verfügt über eine Triple-Platin-Zertifizierung (Nachhaltigkeitszer- tifizierung DGNB Platin (Vorzertifikat) sowie SmartScore Platin und WiredScore Platin). ONE ist das erste Hoch- haus in Zentraleuropa, dem eine SmartScore-Zertifizie- rung in Platin für Nutzerkomfort und innovatives Ener- gie- und Ressourcenmanagement verliehen wurde.

#### ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSSTANDARDS AKTUELLER BAUPROJEKTE

Stadt	Projekt	System	Kategorie
Berlin	Hochhaus am Europaplatz	DGNB	Gold <sup>1)</sup>
Berlin	Upbeat	WiredScore	Platin
Berlin	Upbeat	DGNB	Gold <sup>1)</sup>
Berlin	Upbeat	WELL	Core <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Im Zertifizierungsprozess

Im Zuge des Zertifizierungsprozesses begleitet ein ge- mäß dem jeweiligen Standard (DGNB, LEED) akkreditier- ter externer Auditor den gesamten Planungs- und Bau- prozess. Der Auditor stellt die Implementierung der ver- einbarten Nachhaltigkeitskriterien sicher. Die Nachhaltig- keitsziele des Projekts werden in einem Vorzertifikat auf Grundlage der Gebäudeplanung festgehalten. Deren Um- setzung wird nach Fertigstellung des Gebäudes vom Zer- tifizierungsgeber überprüft und mit Erteilung des finalen Zertifikats bestätigt.

Teil dieses Prozesses ist seit 2022 auch die Dokumenta- tion der Einhaltung der Technischen Screening Kriterien gemäß **EU Taxonomie** (Wirtschaftsaktivität 7.1 und 7.7). Diese ist für alle Projektfertigstellungen (für den eigenen Bestand) nach 2020 aktuell in Vorbereitung.

#### Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung: Brownfield Development



Seit der Übernahme des deutschen Quartiersent- wicklers Vivico Real Estate GmbH im Jahr 2008 ent- wickelt CA Immo große, vormalig brachliegende bzw. in- dustriell genutzte innerstädtische Flächen zu modernen Stadtvierteln (Brownfield Development). Im Rahmen der Revitalisierung dieser teilweise mehr als 100 Jahre in- dustriell-gewerblich und durch die Deutsche Bahn ge- nutzten, teilweise belasteten Altstandorte und Brachflä- chen setzen Spezialisten der CA Immo-Tochter omniCon vielfältige Maßnahmen zur Grundstücksaufbereitung und -erschließung um. Diese spezielle Brownfield Develop- ment-Kompetenz von CA Immo deckt u. a. folgende Um- welt-Aspekte der Grundstücksaufbereitung ab:

- Technische Standortbewertung: Bestandserfassung von Gebäuden, unterirdische „Altbebauung“, Entkernung, Rückbau
- Kampfmittelrisiken und (baubegleitende) Kampfmittel- freimessung
- Evaluierung von Altlastenrisiken (Boden, Wasser, Bo- denluft); Boden- und Grundwassersanierung

<sup>1)</sup> [www.dgnb-system.de/de/gebaeude/neubau/kriterien/](http://www.dgnb-system.de/de/gebaeude/neubau/kriterien/)

<sup>2)</sup> [www.usgbc.org/leed/why-leed](http://www.usgbc.org/leed/why-leed)

- Bewertung von Abfall und Entsorgungskonzepten
- Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität: Naturschutz-fachliche Erfassung von Flora und Fauna
- Artenschutz: u. a. Umsiedlungsmaßnahmen von geschützten Tierarten wie Eidechsen, Wechselkröten, Feldermäusen
- Herstellung von Biotopen und grünen Ausgleichsflächen
- Infrastrukturelle Erschließung: Herstellung von künftig öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Parks.

Im Jahr 2022 wurde vom CA Immo-Tochterunternehmen omniCon u. a. auf dem CA Immo-Grundstück in der Berliner Quitzowstraße eine umfassende Grundwasser- und Bodensanierung durchgeführt. Im Zeitraum 1898 bis 1982 waren auf diesem Areal nacheinander eine Maschinen- und Metallwarenfabrik sowie eine Kohlenanzünderfabrik mit Schmelzkesseln für Naphthalin angesiedelt. Boden und Grundwasser, die infolgedessen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), NSO-Heterozyklen, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Alkylphenolen belastet waren, wurden mittels umfangreichen Bodenaustausches durch überschnittene Großlochbohrungen zwischen 4,1 und 12 m Tiefe sowie einer begleitenden und nachlaufenden hydraulischen Sanierung gereinigt. Die hydraulische Sanierung wird Anfang 2024 abgeschlossen sein.

4. KONZERNEBENE

**Klima & Energie: Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks der CA Immo-Büros durch grünen Stromeinkauf**



Im Jahr 2021 wurde im Zuge der Umstellung des CA Immo-Gebäudebetriebs auf Grünen Strom auch die Versorgung der eigengenutzten CA Immo-Büros mit Energie aus erneuerbaren Energiequellen bis 2025 gesichert. Der Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen wurde von 2020 auf 2021 von 44% auf 90% erhöht. Mit diesem grünen Energieeinkauf konnten wir den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unserer eigengenutzten Büroflächen erheblich reduzieren. Eine Aufstellung des Energieverbrauchs inkl. der daraus resultierenden CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie des Wasser- und Abfallaufkommens in den eigengenutzten CA Immo-Büroflächen findet sich im ESG Anhang.

**Klima & Energie: Klimafreundliche Mobilität**



Das Bekenntnis von CA Immo zu Klima- und Umweltschutz gilt sowohl auf operativer als auch auf Konzernebene. Hier können wir einen Beitrag leisten, indem wir unsere Flugreisen sowie den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Dienstwagen, die wir Mitarbeitern zur Verfügung stellen, reduzieren. In diesem Sinne bieten wir Mitarbeitern in zunehmendem Maße die Möglichkeit, Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge als Dienstwagen zu nutzen. Ende 2022 lag der Hybrid-Anteil der Dienstwagen konzernweit bei 26% (2021: 12%), auf Elektroautos entfielen 5% (2021: 5%). Diese Anteile sollen sukzessive angehoben werden.

Unsere Reiserichtlinie sieht vor, dass Mitarbeiter – wo immer möglich – anstelle von Flugreisen auf die Bahn umsteigen. Weitere Aktivitäten wie die Förderung der BahnCard bzw. von Job-Tickets für den lokalen Nahverkehr sollen einen Umstieg unserer Mitarbeiter vom Auto auf öffentliche Verkehrsmittel anregen

ÜBERSICHT DER CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN AUS REISETÄTIGKEIT

Reisetätigkeit	THG-Emissionen Scope	Maßeinheit	2022
Fuhrpark <sup>1)</sup> Benzin	THG-Emissionen Scope 1	kgCO <sub>2</sub> e	7.534
Fuhrpark <sup>1)</sup> Diesel	THG-Emissionen Scope 1	kgCO <sub>2</sub> e	77.987
Fuhrpark <sup>1)</sup> Hybrid (Benzin/Diesel)	THG-Emissionen Scope 1	kgCO <sub>2</sub> e	20.935
Fuhrpark <sup>1)</sup> Elektro, Hybrid Elektro	THG-Emissionen Scope 2	kgCO <sub>2</sub> e	451
Dienstreisen Flüge, Bahnfahrten	THG-Emissionen Scope 3	kgCO <sub>2</sub> e	19.476
<b>Gesamt</b>	<b>THG-Emissionen Scope 1+2+3</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e</b>	<b>126.383</b>

<sup>1)</sup> Fuhrpark von Österreich und Deutschland, d.h. 92% des Fuhrparks, inkludiert

## SOZIALES ENGAGEMENT

Auch im Sozialbereich setzt CA Immo Maßnahmen, um im Rahmen ihres Einflussbereichs positive Impulse und verantwortungsvolle Standards zu setzen. Unsere strategischen Schwerpunkte liegen hierbei insbesondere auf den Bereichen Wohlergehen, Gesundheit & Sicherheit, Förderung der Mitarbeiter, Diversität, Wirkung auf Gemeinschaften sowie auf sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung.

### 1. END-NUTZER, -VERBRAUCHER & DIENSTLEISTER

#### Gesundheit & Sicherheit



Sichere und gesundheitsfördernde Arbeitsbedingungen für Nutzer und externe Dienstleister sowohl im laufenden Gebäudebetrieb als auch im Zuge von Bauprojekten sind eine Grundvoraussetzung für unseren Unternehmenserfolg. CA Immo steht für die strikte Einhaltung sämtlicher rechtlicher Vorgaben im Bereich Gesundheit und Sicherheit. Unser Ziel ist es, Unfälle in unseren Gebäuden und in deren Umfeld, in unseren eigenen Büros sowie auf Baustellen zu vermeiden. Darüber hinaus steht das langfristige Wohlbefinden aller Gebäudenutzer im Fokus.

#### Programm zur Sicherheit von Produkten und Dienstleistungen (Product Health and Safety)

Bewertungen von Sicherheit und Gesundheit werden im **Gebäudebetrieb** konzernweit in allen Gebäuden durchgeführt. Alle gesetzlichen Vorgaben, z. B. die elektrischen Anlagen, Aufzugssysteme und Brandschutzvorkehrungen betreffend, werden eingehalten. So wird die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der technischen Gebäudeanlagen durch gezielte Sachverständigenprüfungen, Wartungen und Funktionstests regelmäßig überprüft, um Fehlfunktionen zu vermeiden und Anlagenausfällen vorzubeugen. Werden Mängel festgestellt, wird deren Behebung unmittelbar veranlasst. Externe Facility Manager sind für die funktionale Sicherheit und die Einhaltung brandschutztechnischer Vorschriften in den einzelnen Gebäuden verantwortlich und berichten mindestens einmal im Jahr an das CA Immo-Asset Management. Die Gesamtverantwortung für die Sicherheit des CA Immo-Bestandportfolios trägt die Abteilung Asset Management.

Alle CA Immo-Bestandsgebäude werden mindestens einmal jährlich auf Sicherheit und Gesundheitsauswirkungen überprüft. Im Geschäftsjahr 2022 wurden alle 66 CA Immo-Bestandsgebäude auf Produktsicherheit und Gesundheitsauswirkungen hin überprüft (100% des Gesamtbestands nach Gebäudefläche; exkl. zum Verkauf bestimmte Immobilien). Im Betrachtungszeitraum wurden keine Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben oder Strafen in Bezug auf die Auswirkung unserer Gebäude auf Gesundheit und Sicherheit gemeldet. Alle CA Immo-Bestandsgebäude sind für gehbeeinträchtigte Personen barrierefrei zugänglich. Weitere Kennzahlen zum Thema Produktsicherheit finden Sie im ESG Anhang.

Bei allen konzernweit durchgeführten **Projektentwicklungen** kommen Sicherheits- und Gesundheitsschutzbelange sowohl in der Planungs- und Bauphase als auch im Hinblick auf spätere Mieter/Nutzer der Gebäude zur Anwendung. Die diesbezügliche Koordination aller am Bau Beteiligten erfolgt durch den schon in der Planungsphase einbezogenen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo). Dieser führt regelmäßige Sicherheitsbegehungen durch und schreitet beim Erkennen von Gefahren sofort ein. Zusätzlich hat jeder Auftragnehmer die Verpflichtung, einen eigenen Sicherheitsbeauftragten zu benennen. Das Risiko der einzelnen Tätigkeiten wird vom SiGeKo bewertet, entsprechende Maßnahmen definiert und die Einhaltung vor Ort kontrolliert. Alle Maßnahmen werden als Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan in die jeweilige Baustellenordnung des Projekts eingebunden, deren Einhaltung für alle Projektbeteiligten verpflichtend ist.

Die Überwachung und Gesamtverantwortung für die Sicherheit auf den deutschen CA Immo-Baustellen liegt beim CA Immo-Tochterunternehmen omniCon im Rahmen ihres Construction Managements. An allen sonstigen Standorten außerhalb Deutschlands wird diese von der Abteilung Development und Engineering verantwortet.

Darüber hinaus strebt CA Immo an, alle gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf potenzielle negative Einflüsse auf Stakeholder (wie z. B. Baulärm oder erhöhte Feinstaubbelastung) im Rahmen all ihrer Projektentwicklungen nicht nur einzuhalten, sondern überzuerfüllen.

#### Mieterkomfort & -wohlbefinden

Die Arbeitsplatzqualität hat wesentlichen Einfluss auf Wohlergehen, Gesundheit, Motivation und Produktivität

der Büronutzer. Deshalb berücksichtigt CA Immo Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen der Gebäude bereits in der Planungs- und Entwicklungsphase von Bauprojekten. Vielfältige Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Komfort der künftigen Mieter werden im Zuge unserer Projektentwicklungen umgesetzt – wie z. B. ideale akustische, thermische und visuelle Rahmenbedingungen sowie die Schaffung von Räumen für sozialen Austausch, oftmals mit begrünten Außenflächen. CA Immo setzt diesbezüglich bei ausgewählten Gebäuden auf zusätzliche Zertifizierungsstandards.

Der **WELL-Gebäudestandard** gibt Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden in Gebäuden in den Kategorien Luft, Wasser, Licht, Bewegung, thermischer Komfort, Ernährung, Lärm, Materialien, Geist und Gemeinschaft vor (wellcertified.com). Aktuell verfügt ein CA Immo Bürogebäude in Prag über eine WELL Core and Shell Zertifizierung in Gold. Zum Stichtag sind die Prager Bürogebäude Mississippi House und Missouri Park sowie ein deutsches Büroprojekt im Bau sowie ein Objekt in Budapest für eine WELL-Zertifizierung vorgesehen.

#### Covid-19

Auch im Jahr 2022 wurde die Einhaltung aller zusätzlich im Rahmen der Covid-19-Pandemie vorgeschriebenen Sicherheitsvorkehrungen in unseren Gebäuden und auf den Baustellen kontinuierlich überprüft und sichergestellt. Durch die Fachabteilung Asset Management wird die Umsetzung entsprechender Handlungsempfehlungen zu erweiterten Hygienemaßnahmen (z.B. erhöhte Reinigungsfrequenz und Desinfektion, Erhöhung der Luftzirkulation) auf regionaler Ebene in den Allgemeinerbereichen unserer Gebäude sowie in eigengenutzten Büroflächen beauftragt und überprüft.

#### Mieterbeziehungen & -bindung

CA Immo ist seit vielen Jahren in ihren Kernstädten mit lokalen Teams vor Ort, die sich um aktive Mieterbetreuung und -bindung sowie die effiziente Bewirtschaftung und Instandhaltung der Gebäude kümmern. Unsere Experten sind sowohl mit den jeweiligen Marktgegebenheiten, der Beschaffenheit unserer Bestandsgebäude als auch den individuellen Mieterbedürfnissen bestens vertraut. Der kontinuierliche Austausch mit den Mietern in Verbindung mit unserer starken lokalen und internationalen Portfoliopräsenz ermöglicht, maßgeschneiderte Lösungen für vielfältige Mieterbedürfnisse anzubieten. Hohe Gebäudequalität, gute innerstädtische Lagen, eine verlässli-

che Erfolgsbilanz in der Projektentwicklung für den eigenen Bestand (built to suit) und unsere Kontinuität als erfahrener Bestandshalter bieten unseren Mietern Stabilität und Sicherheit.

Im Vorjahr hat CA Immo eine **Umfrage zur Mieterzufriedenheit** durchgeführt. In einer ersten Erhebungsphase wurden die 50 wichtigsten Mieter zu telefonischen bzw. persönlichen Interviews eingeladen. Insgesamt nahmen rund 70% der kontaktierten Unternehmen an der Befragung teil. Folgende Schwerpunktthemen wurden hierbei untersucht:

- Zufriedenheit mit der Betreuung und dem Mietobjekt
- Flächenbedarf und -nutzung
- Bedarf an Serviceleistungen wie e-Ladestationen, Digitalisierung im Gebäude
- Anforderungen in Bezug auf ESG/Nachhaltigkeit.

Die Ergebnisse der Befragung wurden nach erfolgter Analyse zur gezielten Optimierung unserer Gebäude und Dienstleistungen herangezogen – mit dem Ziel, die Loyalität und Zufriedenheit der Mieter zu steigern. Beispielsweise wurde eine interne Analyse zur Einführung von WiredScore Zertifizierungen für selektive Bestandsgebäude durchgeführt sowie die Mieterkommunikation intensiviert. Eine Wiederholung der Befragung ist regelmäßig – zumindest alle drei Jahre – vorgesehen.

#### Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette



CA Immo prüft Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses neben ihrer fachlichen Qualifikation auch auf die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards. Bei Baudienstleistungen verpflichtet CA Immo ihre Auftragnehmer auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen. Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich im Kapitel Corporate Governance sowie in der CA Immo Vergaberichtlinie, die unter <http://www.caimmo.com/esg-richtlinien> abrufbar ist.

2. MITARBEITER

Unsere Mitarbeiter sind unsere wertvollste Ressource. Ihre Expertise und ihr Engagement sind entscheidend für unseren Erfolg. CA Immo legt Wert auf eine Unternehmenskultur, die von Stolz, Vertrauen und selbstbestimmtem Arbeiten geprägt ist. Als Arbeitgeber will CA Immo für die Mitarbeiter bestmögliche Rahmenbedingungen schaffen, um ihre Potenziale, Stärken und Kompetenzen optimal zur Entfaltung zu bringen. Wir bieten sichere und attraktive Arbeitsumgebungen, vielfältige internationale Entwicklungsmöglichkeiten und sorgsame, vorausschauende Personalentwicklung mit dem Ziel, unseren Mitarbeitern das zu bieten, wofür auch unsere Büroimmobilien stehen: einen „place where people love to work“.

**Beschäftigung & Arbeitsbedingungen**

Zum Stichtag waren konzernweit 392<sup>1)</sup> (31.12.2021: 441<sup>1)</sup>) Mitarbeiter bei CA Immo angestellt. Dieser Rückgang von rd. 11% im Jahresvergleich liegt u. a. im Austritt der 16 Mitarbeiter der rumänischen Managementgesellschaft begründet, die gemeinsam mit dem lokalen Portfolio vom Käufer übernommen wurden (aufgelöster Geschäftsbereich). Deutschland ist mit rund 57% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt von CA Immo, gefolgt von Österreich (22%) und Osteuropa (18%). Die restlichen 3% entfallen auf Mitarbeiter der omniCon-Niederlassung in Basel<sup>2)</sup>. Von den insgesamt 225 Mitarbeitern in Deutschland sind zum Stichtag 98 (2020: 108) in der omniCon angestellt (davon 10 in der

omniCon-Zweigstelle in Basel). CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in den internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Zum 31.12.2022 arbeiteten Menschen aus 23 Nationen für CA Immo.

Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. 2022 sind von insgesamt 392 Mitarbeitern 378 in unbefristeten und 14 in befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt. Der Anteil der befristet Angestellten nach Arbeitsvertrag liegt bei 4%.

CA Immo bekennt sich in ihrer CSR Policy klar zur Vereinigungsfreiheit ihrer Mitarbeiter. Dieses Regelwerk definiert zudem die Haltung von CA Immo zu Themen wie Arbeitnehmerverhältnis, Menschenrechten und Arbeitsbedingungen. Die CSR Policy ist unter <https://www.caimmo.com/esg-richtlinien> abrufbar. In Kooperation mit dem österreichischen und deutschen Betriebsrat wurde eine Vielzahl an mitarbeiterbezogenen Regelungen – u. a. zur Unterstützung der Work-Life-Balance – im Rahmen von Betriebsvereinbarungen definiert.

**Mitarbeiterbefragung**

CA Immo hat im Jahr 2022 in Kooperation mit Great Place to Work (GPTW) eine konzernweite Analyse der **Mitarbeiterzufriedenheit** durchgeführt. Mit dieser Umfrage wurden Zufriedenheitsdimensionen wie Stolz, Fairness, Respekt, Teamspirit, Leadership und Glaubwürdigkeit bewertet. Zudem befasste sich ein Fokusbereich mit ESG-relevanten Themen.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN<sup>1)</sup>

Headcount	Anzahl Mitarbeiter				Anteil Frauen 31.12.2022 in %	Eintritte / Austritte <sup>2)</sup> 2022	Neueinstellungen <sup>3)</sup> 2022 in %	Fluktuation <sup>4)</sup> 2022 in %
	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung in %	2022 Ø				
Österreich	85	92	-8	91	64	15/21	17	23
Deutschland/Schweiz <sup>2)</sup>	235	247	-5	240	40	24/38	10	16
CEE	72	102	-29	90	72	7/14	8	16
<b>Gesamt</b>	<b>392</b>	<b>441</b>	<b>-11</b>	<b>421</b>	<b>51</b>	<b>46/73</b>	<b>11</b>	<b>17,3</b>

<sup>1)</sup> Headcounts, davon rund 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 28 karenzierte Mitarbeiter; exkl. 22 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen; die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1)

<sup>2)</sup> Nicht in den Austritten enthalten ist der Abgang der Mitarbeiter der rumänischen Managementgesellschaft, die gemeinsam mit dem lokalen Portfolio vom Käufer übernommen wurden (aufgelöster Geschäftsbereich)

<sup>3)</sup> Neueinstellungen: Eintritte 2022/ durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount)

<sup>4)</sup> Fluktuation: Personalabgang 2022 / durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount)

<sup>5)</sup> Ende 2022 waren in der Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter omniCon in Basel 10 lokale Mitarbeiter beschäftigt

<sup>1)</sup> Inkl. Teilzeitarbeitskräfte (TZA) und karenzierte Mitarbeiter, exkl. Freelancer

<sup>2)</sup> Die omniCon ist eine auf Construction Management spezialisierte Tochtergesellschaft der CA Immo, die in Deutschland und der Schweiz aktiv ist

Bei einer konzernweiten Beteiligungsquote von 73% lag die Zufriedenheitsquote insgesamt bei 71%, wobei Faktoren wie ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie die physische Sicherheit am Arbeitsplatz seitens der teilnehmenden Mitarbeiter besonders positiv hervorgehoben wurden. CA Immo plant, künftige Befragungen zur Mitarbeiterzufriedenheit im 2-Jahres-Rythmus durchzuführen, um stetig Maßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit zu definieren und umzusetzen.

### Attraktiver Arbeitgeber

Um den aktuellen Herausforderungen am Arbeitsmarkt wie Fachkräftemangel oder soziokulturellem Wandel entgegenzuwirken, setzt CA Immo gezielte Maßnahmen zur Stärkung ihrer Arbeitgeber-Marke. In den folgenden Abschnitten werden einige dieser Maßnahmen näher beschrieben.

### Mitbestimmung der Mitarbeiter und interne Kommunikation

Regelmäßige interne Kommunikation sowie ein vertrauensvoller und konstruktiver Austausch zwischen Aufsichtsrat, Management und Mitarbeitern sind uns wichtig. Relevante Informationen werden über unterschiedliche Kanäle – u. a. in Form von physischen oder virtuellen Townhall-Meetings für alle Mitarbeiter, Infomails, Management Meetings bzw. Team Jour Fixes – umfassend und zeitgerecht an alle Mitarbeiter weitergegeben. Der österreichische und deutsche **Betriebsrat** arbeitet eng mit der Personalabteilung zusammen, entsprechende Abstimmungsmeetings finden regelmäßig statt. Vorstand und Betriebsrat tauschen sich quartalsweise zur Unternehmensentwicklung und zu relevanten Arbeitnehmerthemen aus. Im Aufsichtsrat von CA Immo sind zwei Arbeitnehmervertreter aus dem österreichischen Betriebsrat vertreten. Ihre Tätigkeit ermöglicht eine Mitbestimmung im Aufsichtsrat inkl. Mitspracherecht bei einschneidenden Unternehmensentscheidungen.

### Mitarbeiterbeteiligung und soziale Zuwendungen

CA Immo bietet den Mitarbeitern – unabhängig vom Arbeitszeitmodell – eine Reihe freiwilliger sozialer Zuwendungen: Essensbons bzw. Essenszuschuss, Bahncard 25 oder 50, Jobtickets, Weiterbildungsunterstützung, Kindergartenzuschuss, Gruppen-Krankenversicherung, Kollektivunfallversicherung, einsatzbezogene Zulagen sowie betriebliche Altersversorgung (Pensionskasse). Zusätzlich zum Fixgehalt können alle Mitarbeiter am Unternehmenserfolg in Form einer variablen Erfolgsbeteiligung

partizipieren. Diese ist an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis geknüpft.

### Talente-Management und Mitarbeiterentwicklung

Im Rahmen des strategischen Fort- und Weiterbildungsprogramms (CA Immo Academy) stellt CA Immo ihren Mitarbeitern ein breites Spektrum an regelmäßigen internen wie externen Aus- und Weiterbildungen zur Verfügung. Im Jahr 2022 fanden Schulungen u. a. zu den Fachgebieten Asset und Portfolio Management sowie GDPR-Schulungen. Großteil der Schulungen wurde virtuell abgehalten.

Darüber hinaus unterstützt CA Immo die berufliche Weiterentwicklung ihrer Mitarbeiter mit Bildungstagen, flexiblen Arbeitszeiten sowie Zuschüssen für die Absolvierung von (dualen) Studien. Zusätzliche Informationen zum Thema Aus- und Weiterbildung finden sich auf unserer Konzernwebsite und im ESG Anhang. Durchschnittlich haben Frauen 12,6 und Männer 5,8 Weiterbildungsstunden pro Jahr absolviert.

### DURCHSCHNITTLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit	Weiterbildung in Stunden	in Tagen
Österreich <sup>1)</sup>	Frauen	21,6	5,0	15,0	1,9
	Männer	26,1	4,2	10,2	1,3
Deutschland <sup>2)</sup>	Frauen	26,8	9,7	9,6	1,2
	Männer	29,3	7,8	4,5	0,6
CEE <sup>3)</sup>	Frauen	21,3	0,5	14,8	1,9
	Männer	22,6	0,1	7,2	0,9

<sup>1)</sup> Exkl. zwei Langzeitkrankenstände (LZK). Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Österreich bei 6,5 Tagen.

<sup>2)</sup> Exkl. drei Langzeitkrankenstände (LZK). Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Deutschland bei 10,1 Tagen und für Männer bei 9,2 Tagen.

<sup>3)</sup> Exkl. zwei Langzeitkrankenstände (LZK). Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in CEE bei 2,0 Tagen.

Jeder CA Immo-Mitarbeiter führt mit seiner Führungskraft zumindest einmal jährlich ein **Mitarbeitergespräch** zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition und persönlichen Karriereentwicklung. Abgestimmt sowohl auf die individuellen Entwicklungspotenziale der Mitarbeiter als auch auf den Bedarf an Expertise und Qualifikation seitens des Unternehmens können individuelle Trainingspläne und -ziele festgelegt werden. 2022 haben rund 99% der Mitarbeiter ein Jahresgespräch geführt, das restliche

1% entfallen auf Mitarbeiter, die im 4. Quartal 2022 eingetreten sind. Um eine Kultur des kontinuierlichen Feedbacks zu fördern, wird seit 2021 jedes Mitarbeitergespräch in einem zentralen HR-Tool digital erfasst. Dadurch können die Ziele jederzeit eingesehen und ein Zwischenstatus zur Zielerreichung festgelegt werden. Neu in das Jahresgespräch aufgenommen wurde eine Potenzialanalyse der Mitarbeiter, um Talente und Trainingsbedarf optimal zu unterstützen.

### Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz



Im Berichtsjahr 2022 wurde ein **Arbeitsunfall** verzeichnet. Der dadurch verursachte Ausfall betrug nicht länger als einen Monat. Ansonsten wurden keine wesentlichen berufsbedingte Verletzungen, Krankheiten und Ausfallstage von CA Immo Mitarbeitern bekanntgegeben.

Externe Sicherheitsfachkräfte führen in allen von CA Immo selbst genutzten Büros regelmäßige Rundgänge und Prüfungen durch. Die Frequenz dieser Kontrollen orientiert sich an den nationalen gesetzlichen Vorgaben, diese liegen zwischen viermal und einmal jährlich. Themenschwerpunkte sind u. a. Arbeitsplatzevaluierung, Brandschutz, Raumklimafaktoren sowie Alleinarbeit/Alleinarbeitsplatz. Ein interner Sicherheitsbeauftragter je Niederlassung sorgt darüber hinaus für angenehme und sichere Arbeitsumgebungen. Im Jahr 2022 wurden an keinem CA Immo-Standort erkennbare sicherheitstechnische Mängel und daraus resultierende akute Gefahren bzw. Gefährdungen der Arbeitnehmer festgestellt.

Auf allen CA Immo-Baustellen werden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Eigene Mitarbeiter erhalten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen (siehe auch Absatz Mieter & Dienstleister).

Um die physische und psychische Gesundheit der Mitarbeiter langfristig zu schützen, bietet CA Immo im Rahmen der **betrieblichen Gesundheitsvorsorge** u. a. folgende Maßnahmen und Förderungen an:

- Digitale Informationen zur gesundheitsfördernden Arbeits(platz)gestaltung (z. B. ergonomisches Arbeiten)
- Vorträge von medizinischem Fachpersonal zur Gesundheitsförderung und Stressvermeidung/-bewältigung
- Jährliche freiwillige kostenlose Zecken- und Grippe-schutzimpfungen

Seit dem Jahr 2021 bietet CA Immo den Mitarbeitern neben den rechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Arbeitssicherheit (wie z.B. Arbeitsplatz- und Homeoffice-Unterweisungen) auch Augenuntersuchungen sowie weitere medizinische Screenings, die für das spezifische Aufgabengebiet der jeweiligen Mitarbeitergruppe relevant sind. Im Jahr 2022 wurden zur Förderung des allgemeinen Wohlbefindens der Mitarbeiter Augenyoga sowie BIA-Messungen angeboten.

Die Pandemie brachte neben vielen Einschränkungen auch psychische Belastungen mit sich. CA Immo hat daher konzernweit eine externe **psychologische Unterstützung für Mitarbeiter** (Employee Assistance Program) in Form von telefonischer oder persönlicher Beratung zur Verfügung gestellt. Dieses Service stand CA Immo Mitarbeitern und ihren im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen auch 2022 zur Verfügung. Unser Kooperationspartner in Österreich, das Hilfswerk, bietet zusätzlich zur Beratung im Rahmen des KEEP BALANCE Programms eine Vielzahl an Online-Vorträgen zu Themen wie Zeitmanagement, Stress, Konflikten oder Veränderungen im Arbeitsumfeld an. Auch Partnerschaftsprobleme, Fragen zu Trennung, Scheidung oder Kindererziehung und familiäre Konflikte können mit den Beratungsexperten besprochen werden.

### Covid-19

Ein spezieller Maßnahmenkatalog zur Schaffung einer **sicheren Arbeitsumgebung für CA Immo Mitarbeiter** in allen eigengenutzten Büroräumlichkeiten wurde entsprechend der globalen Entwicklungen kontinuierlich adaptiert und intern kommuniziert. Unsere Mobile Working Policy ermöglicht allen CA Immo-Mitarbeitern bis zu zwei Home-Office Tage pro Woche. Dienstreisen und Präsenz-Meetings nahmen im Laufe des Jahres 2022 wieder zu.

Ergänzend zu den im Abschnitt „Mieter & Dienstleister“ angeführten Sicherheitsvorkehrungen in den Allgemeinbereichen unserer Gebäude wurden in der Vergangenheit in den eigengenutzten CA Immo Büros zusätzlich folgende Covid-19-Schutzmaßnahmen für Mitarbeiter umgesetzt:

- Kostenlose Covid-19-Testkits für Mitarbeiter und Besucher an allen Standorten
- Bereitstellung von Mund-Nasenschutz an der Rezeption



- Verpflichtende Verwendung von Mund-Nasenschutz in allen allgemeinen Gebäude- und Bürobereichen (außer am eigenen Arbeitsplatz)
- Reduzierung von Kurierlieferungen, einschließlich privater Pakete, auf ein Minimum.

Weitere Informationen zum Thema Gesundheit und Sicherheit für Mitarbeiter finden sich in unserer CSR Richtlinie unter <http://www.caimmo.com/esg-richtlinien>.

### **Inklusion, Diversität & Chancengleichheit**

CA Immo ist in zahlreichen Ländern mit unterschiedlichen Sprachen und Kulturen tätig und erkennt die gesellschaftliche Vielfalt sowie die Rechte jedes Einzelnen an. Deshalb fördern wir Diversität innerhalb des Unternehmens und geben Mitarbeitenden den Raum, ihr volles Potenzial auszuschöpfen, um außergewöhnliche Ergebnisse für Kunden und Gesellschaft zu erzielen. Wir schaffen Arbeitsplätze, die frei sind von Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, sexueller Orientierung, Familienstand, regionaler oder sozialer Herkunft, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung, Alter, ethnischer Zugehörigkeit, Beeinträchtigungen jedweder Art oder aus anderen Gründen. CA Immo toleriert kein respektloses oder unangemessenes Verhalten, keine unfaire Behandlung oder Vergeltungsmaßnahmen jeglicher Form.

CA Immo respektiert die Rechte, Interessen und Bedürfnisse der Mitarbeitenden und achtet auf Individualität, um eine entsprechende Gleichberechtigung und Chancengleichheit herzustellen. In diesem Sinne verpflichtet sich CA Immo in ihrer Corporate Social Responsibility (CSR) Richtlinie zu einem fairen und respektvollen Umgang aller Mitarbeitenden, sowohl untereinander als auch gegenüber Dritten (Bewerbern, Dienstleistern, Vertragspartnern etc.).

Für die Beachtung und Umsetzung von Vielfalt und Gleichberechtigung im Arbeitsalltag jeder Abteilung sind die jeweiligen Führungskräfte verantwortlich. Die Verantwortung für Diversity-Initiativen von CA Immo obliegt der Group Head of Human Resources. Die Grundlage zur Förderung von Vielfalt und Gleichberechtigung basiert einerseits auf den konzernweit gültigen Policies (CSR-Policy, Code of Ethic and Code of Conduct) sowie der

Selbstverpflichtung, sich für Diversity Management einzusetzen, die wir mit der Unterzeichnung der Charta der Vielfalt eingegangen sind.

CA Immo ist Kooperationspartner von **myAbility Social Enterprise GmbH**. myAbility ist eine soziale Unternehmensberatung, die Chancengerechtigkeit schafft und die Gesellschaft aus der Wirtschaft heraus barrierefrei machen will.<sup>1)</sup> Für den Standort Frankfurt hat CA Immo im Jahr 2021 die Zusammenarbeit als Pilotprojekt gestartet, um Studierenden mit Beeinträchtigungen Einblicke in unterschiedliche Fachabteilungen und Unternehmensabläufe zu ermöglichen und eine Kultur der Inklusion unter den CA Immo-Mitarbeitenden zu fördern. 2022 wurde dieses Projekt in Wien mittels eines Workshops mit Führungskräften sowie Job-Shadowngs in einzelnen Abteilungen fortgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden keine Diskriminierungsvorfälle gemeldet.

### **Gender Diversity**

CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung der Mitarbeiterstruktur – und zwar in der Belegschaft insgesamt wie auch auf allen Leitungs- und Führungsebenen. Im Rekrutierungsprozess wird neben den fachlichen Qualifikationen auch auf die Gleichbehandlung von Frauen und Männern geachtet. Seit 2020 unterstützt CA Immo die Initiative Frauen in Führung (F!F)<sup>2)</sup>, die den Wandel zu mehr Diversität und einer zeitgemäßen Führungskultur in der Immobilienwirtschaft aktiv vorantreibt.

Beim Bewerbungs- und Auswahlprozess achtet CA Immo auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Männern und Frauen. Ein fairer, diskriminierungsfreier und chancengleicher Bewerbungs- und Auswahlprozess ist uns dabei besonders wichtig. CA Immo stellt sich jährlich einem entsprechenden Benchmarking im Rahmen des Best Recruiters Awards<sup>3)</sup>. Bei diesem Benchmarking werden die Qualität des Recruitingprozesses, die Karrierewebsite und unter anderem auch die Ausrichtung des Unternehmens auf soziale Verantwortung und Diversität von einer externen Agentur analysiert. CA Immo erhielt zuletzt für ihre Performance das Best Recruiters-Siegel in Gold und Silber.

<sup>1)</sup> <https://www.myability.org/>

<sup>2)</sup> <https://www.frauen-in-fuehrung.info/>

<sup>3)</sup> <https://www.bestrecruiters.eu/>

CA Immo will zudem den Anteil weiblicher Führungskräfte mit vielfältigen Maßnahmen und Anreizen erhöhen. So werden bei der internen Nachfolgeplanung und Nachbesetzung von Führungspositionen gezielt Frauen angesprochen; weiblichen Bewerbern wird bei gleichwertigen Qualifikationsprofilen im Recruiting-Prozess der Vorzug gegeben. Auch eine Teilzeitbeschäftigung steht einer leitenden Position nicht entgegen. Dieses Modell wurde von einigen Führungskräften bereits in Anspruch genommen. Darüber hinaus wird in Graduate- und Talent-Managementprogrammen auf eine ausgewogene Gender Balance geachtet. Um die Nachfolgeplanung und Förderung von Nachwuchsführungskräften entsprechend divers zu gestalten, werden für das internationale Talentprogramm (FIRE) regelmäßig 50% Frauen und 50% Männer nominiert und auf eine möglichst breite Aufgabenvielfalt und Länderabdeckung unter den Teilnehmern geachtet. Schulungen und Beratung zum Thema Diversität und Vielfalt sind regelmäßig Teil des Mitarbeiter-Trainingsprogramms. Ab 2022 wurde das Thema Diversitätsentwicklung zumindest einmal jährlich in die Agenda einer Aufsichtsratssitzung aufgenommen.

Zum Stichtag betrug der Frauenanteil konzernweit insgesamt rund 51% (31.12.2021: 51%). Mit 72% lag der Frauenanteil in den CEE-Niederlassungen am höchsten, gefolgt von Österreich (64%) und Deutschland (40%). Der Anteil weiblicher Führungskräfte ist im Jahresvergleich 2022 und 2021 bei 30% konstant geblieben. Seit 1. Jänner 2022 gehört dem CA Immo Dreier-Vorstandsteam auch eine Frau an (dementsprechend Frauenanteil im Vorstand 33%). Im Aufsichtsrat ist eine Frau vertreten. Der Frauenanteil beträgt somit insgesamt 17%.

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördert CA Immo insbesondere durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office, Väterkarenz und Papamomat. Karenzierte Mitarbeiter werden in das interne Informationsnetz eingebunden und haben die Möglichkeit, an den jährlich stattfindenden Teammeetings und Firmenveranstaltungen teilzunehmen.

**Geschlechtsspezifisches Lohngefälle (Gender Pay Gap)**

Wir evaluieren bzw. vergleichen jährlich die Gehälter von Männern und Frauen in vergleichbaren Funktionen. Sollte ein Pay Gap bestehen, wird dieser auf individueller Ebene analysiert und mit der jeweiligen Führungskraft vor jeder Gehaltsrunde erörtert, sodass im Rahmen der jährlichen Gehaltsrunde der Gender Pay Gap nach

und nach geschlossen werden kann. Das geschlechtsspezifische Lohngefälle (Gesamtvergütung) liegt auf Führungsebene bei -4,3% (31.12.2021: 0,3%) und auf Mitarbeitererebene bei -2,1% (31.12.2021: 6,4%).

**MITARBEITER NACH ALTER UND KATEGORIEN (BASIS: 392 MITARBEITER)<sup>1)</sup>**

in %	≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre
<b>Mitarbeiter (329)<sup>2)</sup></b>			
Weiblich	4%	40%	11%
Männlich	4%	25%	16%
<b>Gesamt</b>	<b>8%</b>	<b>65%</b>	<b>27%</b>
<b>Führungskräfte (60)<sup>3)</sup></b>			
Weiblich	0%	25%	5%
Männlich	0%	37%	33%
<b>Gesamt</b>	<b>0%</b>	<b>62%</b>	<b>38%</b>
<b>Vorstand (3)</b>			
Weiblich	0%	0%	33%
Männlich	0%	33%	33%
<b>Gesamt</b>	<b>0%</b>	<b>33%</b>	<b>67%</b>
<b>Alle Mitarbeiter (392)</b>	<b>25</b>	<b>253</b>	<b>114</b>

<sup>1)</sup> Nicht berücksichtigt sind die 22 Mitarbeiter (Stand 31.12.2022) der Joint-Venture-Firmen. Die Prozentangaben beziehen sich auf die Mitarbeiteranzahl der jeweiligen Kategorie. Die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 405-1). <sup>2)</sup> Davon 1% mit Behinderung. <sup>3)</sup> Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.

**GENDER DIVERSITY<sup>1)</sup>**

in %	Männer	Frauen	Geschlechtsspezifisches Lohngefälle <sup>2)</sup>	
			Basisvergütung	Gesamtvergütung
Aufsichtsrat gesamt	83	17	0	0
Aufsichtsrat (Kapitalvertreter)	57	43	0	0
Aufsichtsrat (Arbeitnehmervertreter)	100	0	0	0
Vorstand	67	33	-11	-11
Führungskräfte	70	30	-0,1	-4,3
Mitarbeiter	45	55	-3,2	-2,1
<b>Gesamt</b>	<b>49</b>	<b>51</b>		

<sup>1)</sup> Die Vergütung des Aufsichtsrats ist geschlechtsunabhängig

<sup>2)</sup> Informationen zur Erhebungsmethodik finden Sie im ESG Anhang

### 3. NACHHALTIGE STADTQUARTIERSENTWICKLUNG



Als international tätiger Projekt- und Stadtquartiersentwickler wirkt CA Immo u. a. auch auf das gesellschaftliche und soziale Umfeld in ihren Kernstädten ein. Wir haben den Anspruch, gemischt genutzte innerstädtische Quartiere mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität zu schaffen, in denen Menschen morgen genauso gerne leben wie heute. Unsere Quartiere sind gekennzeichnet durch gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Verbindung von Arbeiten und Wohnen mit sozialen und kulturellen Einrichtungen. Die Bereitstellung von Grünflächen und öffentlichen Räumen macht diese Orte integrativ und zugänglich für alle Stadtbewohner.

#### Schaffung sozialer Infrastruktur

Mittels ihrer Spezialisierung auf die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen öffnet CA Immo Orte, die bis dahin – zumeist aufgrund vormals industrieller Nutzung – nicht oder nur wenigen Menschen zugänglich waren, für alle Stadtbewohner. 24 CA Immo Bestandsgebäude bzw. rd. 40% des Gesamtportfolios (nach Fläche) liegen in Quartieren, die von CA Immo entsprechend entwickelt, aufgewertet und für die Öffentlichkeit erschlossen wurden. Im Zuge ihrer Quartiersentwicklungen schafft CA Immo in Kooperation mit den jeweiligen Kommunen vielfältige soziale Angebote und Infrastruktur, unter anderem:

- Parks, Spiel-, Sport- und Öko-Ausgleichsflächen
- Schulen, Kitas, Nahversorgung
- öffentliche Straßen und (Fahrrad-)Wege.

Dies bewirkt eine nachhaltige innerstädtische Flächen-nutzung bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität.

Im Dezember 2022 wurde in Frankfurt der vier Hektar große Europagarten, an deren Planung und Herstellung auch CA Immo zu 21% (1,15 Mio. € Kostenbeteiligung) mitgewirkt hat, für die Öffentlichkeit freigegeben. Der Europagarten liegt in der Mitte des Stadtquartiers Europaviertel, dessen nördlichen Teil CA Immo entwickelt hat, und dient den Anrainern als grüner Naherholungsraum.

Für 2023 ist u. a. die Errichtung eines Spielplatzes in der Europacity Berlin sowie einer Grünfläche mit großzügigen Sport- und Spielflächen im Quartier Baumkirchen Mitte geplant.

#### Wohnbaurechtschaffung

Im Zuge ihrer Quartiersentwicklungsprojekte hat CA Immo in den vergangenen zwei Jahrzehnten Baurecht für mehr als eine Mio. m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) Wohnbau in Frankfurt, München, Regensburg, Mainz, Berlin und Wien geschaffen. Das entspricht mehr als 12.000 Wohneinheiten. Rund 3.300 Wohneinheiten wurden von CA Immo selbst entwickelt, vielfach mit Joint-Venture-Partnern. Weitere ausgedehnte Grundstücksreserven für städtische Wohnquartiere in München befinden sich aktuell in unterschiedlichen Phasen der Grundstücksaufbereitung und Baurechtschaffung.

Im Jahr 2022 hat CA Immo den Baurechtschaffungsprozess für das in unmittelbarer Nähe zu U- und S-Bahn im Norden Münchens gelegene Wohnquartier „Langes Land“ abgeschlossen. Die Satzung des Bebauungsplans sieht Baurecht für ca. 925 Wohnungen mit einer Geschossfläche von rd. 90.500 m<sup>2</sup> auf dem vormals industriell genutzten bzw. brachliegenden Areal vor.

### 4. GEMEINNÜTZIGES ENGAGEMENT

#### Kultur- und Sozialsponsoring

Im Zuge der innerstädtischen Quartiersentwicklungen und Konversion vormals industriell genutzter Areale stellt CA Immo seit vielen Jahren Flächen und Gebäude kostenlos bzw. günstig für kulturelle Zwischennutzungen zur Verfügung. Ein Beispiel hierfür sind die als Ausstellungsfläche genutzten Rieck-Hallen und die Liegenschaft Hamburger Bahnhof am Berliner Hauptbahnhof.

Darüber hinaus unterstützt CA Immo ausgewählte karitative Einrichtungen, Spitäler oder Schulen in ihren Kernstädten. So haben wir 2022 u. a. durch eine Spende an das Österreichische Rote Kreuz die Ukraine-Hilfe unterstützt sowie kostenlos Büroflächen in Warschau zur Unterstützung ukrainischer Flüchtlinge zur Verfügung gestellt. In Summe spendete CA Immo im Jahr 2022 rd. 200.000 € (inkl. Sachspenden) an soziale und medizinische Einrichtungen.

#### Corporate Volunteering

CA Immo fördert das Engagement ihrer Mitarbeiter für das Gemeinwohl. Gemäß unserer Corporate Social Responsibility Policy haben alle CA Immo-Mitarbeiter die Möglichkeit, ihrem sozialen Engagement an bis zu zwei bezahlten Arbeitstagen pro Jahr aktiv nachzukommen.

## 5. CYBERSECURITY

CA Immo sieht eine ausgeprägte Cybersecurity als maßgeblich für das reibungslose Funktionieren ihrer Geschäftstätigkeit an. Netzwerk-, Programm-, Informations- und Betriebssicherheit bilden den Kern dafür. Das IT-Sicherheitskonzept von CA Immo behandelt Themenschwerpunkte wie Sicherheitsmanagement, Sicherheitsziele, Schutzbedarf und Risikoanalyse, um die Cyberresilienz von CA Immo stetig zu erhöhen. Durch standardisierte Prozesse und Maßnahmen sollen Bedrohungspotenziale und Cyber Risiken frühzeitig erkannt und der Schutzbedarf (in den Ausprägungen niedrig bis sehr hoch) für jedes IT-System festgestellt werden. Maßnahmen zur Überwachung und Reaktion auf Datenschutzverletzungen sowie Cyberangriffe sind vorhanden und werden laufend auf ihre Aktualität geprüft. Revisionspläne sehen in regelmäßigen Abständen Prüfungen von Datenschutz und der IT-Sicherheit vor. Dies betrifft sowohl IT-technische Belange als auch ablauforganisatorische Themen wie z. B. die Einhaltung der Regelungen zur Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Seit einigen Jahren werden interne und externe Sicherheitsaudits durchgeführt. Die letzte externe Prüfung wurde im Dezember 2022 von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft absolviert. Die im Rahmen dieser Audits zusammengestellten Informationen und neuen Erkenntnisse werden in unserer Cybersecurity Policy dokumentiert. Die Fachabteilung Organisation und IT ist konzernweit für IT Security verantwortlich.

Alle CA Immo Mitarbeiter werden regelmäßig zum Thema Cybersicherheit geschult. Auch 2022 hat ein Großteil der Mitarbeiter eine Schulung zum Thema Cybersicherheit und ein Phishing-Training absolviert. Zu Beginn des Arbeitsverhältnisses werden IT-Richtlinien an alle Mitarbeiter ausgehändigt, auch im konzernweiten Intranet finden CA Immo-Mitarbeiter Informationen zum Thema IT-Sicherheit. Die IT-Richtlinien beinhalten unter anderem Informationen und Regeln zu Datensicherung, Datenaustausch und Datentransfer, Datenschutz, Nutzung von E-Mail und Internet sowie mobilen Geräten, Heimarbeitsplätzen und Remote-Zugängen.

## GESCHÄFTSETHIK, CORPORATE GOVERNANCE &amp; COMPLIANCE



CA Immo will im Rahmen ihres Einflussbereichs einen aktiven Beitrag zu einer nachhaltigen und integrierten Wirtschaft leisten. Dieses Engagement bedarf der Mitwirkung vieler, sowohl eigener Mitarbeiter als auch externer Partner. Durch gezielte Information sowie klare Standards und Richtlinien wollen wir unsere Mitarbeiter und Auftragnehmer auf die relevanten Themen sensibilisieren und zur Unterstützung unserer Grundsätze und Initiativen anregen bzw. verpflichten. Sämtliche Informationen zum Thema Corporate Governance, Compliance, Korruptionsbekämpfung und Menschenrechte finden sich im Corporate Governance Bericht. Entsprechende Richtlinien sind darüber hinaus auf unserer Konzernwebsite unter <http://www.caimmo.com/esg-richtlinien> abrufbar, u. a.:

- Code of Ethics & Code of Conduct
- Geschenke- und Spendenrichtlinie
- CSR Richtlinie
- Vergaberichtlinie

**UN Global Compact Signatory**

Mit ihrem Beitritt zur weltweit größten und wichtigsten Initiative für verantwortungsvolle Unternehmensführung UN Global Compact hat CA Immo im Jahr 2022 einen weiteren wesentlichen Schritt in Richtung Nachhaltigkeit gesetzt. Als Teilnehmerorganisation des UN Global Compact (UNGC) verpflichten wir uns ab sofort, die 10 universellen Prinzipien in den Bereichen Arbeitsnormen, Menschenrechte, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung und die 17 Ziele Nachhaltiger Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) in unserem Einflussbereich zu unterstützen und unsere Berichterstattung den von den Vereinten Nationen vorgegebenen Standards anzupassen.

**WE SUPPORT**

### ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 8 DER EU-VERORDNUNG ÜBER DIE EINRICHTUNG EINES RAHMENS ZUR ERLEICHTERUNG NACHHALTIGER INVESTITIONEN (EU-TAXONOMIE)

Die Verordnung (EU) 2020/852 („EU-Taxonomie-Verordnung“) trat am 12. Juli 2020 in Kraft. Sie zielt darauf ab, nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten zu definieren und stellt einen wichtigen EU-Rechtsakt dar, um Transparenz zu fördern und Investitionen in diese Aktivitäten zu ermöglichen, auszuweiten und damit den europäischen Grünen Deal umzusetzen.

Der Umfang der innerhalb der EU-Taxonomie angeführten Wirtschaftsaktivitäten ist nicht umfassend, sondern beschränkt sich auf Sektoren mit signifikantem ökologischen Fußabdruck und somit besonderem Potenzial, positiv zum Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beizutragen. Die Bau- und Immobilienwirtschaft als energie- und somit emissionsintensiver Sektor ist einer der Adressaten der EU-Taxonomie.

Entsprechend der EU-Taxonomie gilt eine Wirtschaftsaktivität dann als ökologisch nachhaltig, wenn ein wesentlicher Beitrag zu mindestens einem der Umweltziele geleistet wird, keines der anderen Umweltziele wesentlich negativ beeinträchtigt wird („do no significant harm, DNSH“) und die Wirtschaftsaktivität unter Einhaltung gewisser Mindestschutzkriterien, insbesondere in Bezug auf verantwortliches unternehmerisches Handeln sowie Menschen- und Arbeitnehmerrechte durchgeführt wird. Ob ein wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel geleistet wird bzw. keine wesentliche Beeinträchtigung der Umweltziele vorliegt, ist ab 2022 anhand der von der EU-Kommission detailliert vorgegebenen technischen Bewertungskriterien zu berichten. Auch über die Einhaltung der Mindestschutzkriterien ist im Rahmen der Ermittlung des Anteils an nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten ab dem Geschäftsjahr 2022 zu berichten.

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen die technischen Kriterien für einen wesentlichen Beitrag nur in Bezug auf die ersten beiden Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel vor. Eine Veröffentlichung der finalen Kriterien für die verbleibenden vier Umweltziele (Gewässerschutz, Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Umweltverschmutzung und Biodiversität) wird im Lauf des Jahres 2023 erwartet.

Gem. Art 10 des „delegierter Rechtsakt zu den neuen Berichtspflichten nach Art. 8 der Taxonomie-Verordnung“ griffen für das Berichtsjahr 2021 Erleichterungsvorschriften, wonach lediglich über den Anteil der von der Taxonomie erfassten Wirtschaftsaktivitäten zu berichten war. Eine Berichtspflicht über den Anteil der nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten (im Sinne der Anwendung vordefinierter technischer Bewertungskriterien) besteht ab dem Berichtsjahr 2022.

Da der Anwenderkreis der EU-Taxonomie an jenen der nichtfinanziellen Berichterstattung nach Artikel 19a bzw. Artikel 29a der Richtlinie 2013/34/EU anknüpft und sich demnach auf große Unternehmen von öffentlichem Interesse mit mehr als 500 Mitarbeitern erstreckt, ist CA Immo zum Berichtszeitpunkt nicht von den Berichtspflichten laut EU-Taxonomie erfasst. Um auch in Bezug auf ihre nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten transparent zu sein, legt CA Immo die betreffenden Informationen freiwillig offen.

Im Folgenden werden die für CA Immo zutreffenden Wirtschaftsaktivitäten mit den gem. Art. 8 EU-Taxonomie-Verordnung zu berichteten finanziellen Leistungsindikatoren (Umsatzerlöse, Investitionsausgaben & Betriebsausgaben) dargestellt. Diese Darstellung inkludiert die Anteile der **von der Taxonomie erfassten** Wirtschaftsaktivitäten an Umsatzerlösen, Investitionsausgaben und Betriebsausgaben.

#### Umsatzerlöse

CA Immo ist ein auf große, moderne Büroimmobilien spezialisierter Investor, Manager und Entwickler in den Metropol-Städten Deutschlands, Österreichs und Zentraleuropas. Das Unternehmen deckt die gesamte Wertschöpfungskette im Bereich Gewerbeimmobilien ab und verfügt über ein hohes Maß an eigener Baukompetenz. Die 1987 gegründete CA Immo ist im ATX der Wiener Börse gelistet und verfügt über ein Immobilienvermögen von rund 5,9Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE.

Die Umsatzerlöse von CA Immo im Jahr 2022 bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen (inkl. Betriebskostenerlöse) der im Portfolio befindlichen Immobilien iHv 264,2 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Immobilienhandel und Dienstleistungen belaufen sich auf 14,6 Mio. €, diese Umsatzerlöse stammen jedoch aus nicht von der EU-Taxonomie erfassten Wirtschaftsaktivitäten.

Innerhalb der Liste an von der Taxonomie erfassten Wirtschaftsaktivitäten hat CA Immo für die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2022 zwei Aktivitäten identifiziert:

–Erwerb von und Eigentum an Gebäuden: Erwerb von Immobilien und Ausübung des Eigentums an diesen Immobilien (Anm.: z.B. durch Vermietung). Die Wirtschaftstätigkeiten in dieser Kategorie können gemäß der mit der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 aufgestellten statistischen Systematik der Wirtschaftszweige dem NACE-Code L.68 zugeordnet werden

–Neubau: Die Wirtschaftstätigkeiten in dieser Kategorie können gemäß der mit der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 aufgestellten statistischen Systematik der Wirtschaftszweige dem NACE-Code F.41.2 zugeordnet werden.

Die Anteile der von der Taxonomie erfassten und nicht erfassten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2022 stellen sich wie folgt dar:

UMSATZERLÖSE GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

in TEUR	NACE Code	Absoluter Umsatz 2021	Anteil am gesamten Umsatz 2021 in %	Absoluter Umsatz 2022	Anteil am gesamten Umsatz 2022 in %
A. Von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	245.058		264.189	
7.1 Neubau	F.41.2	–926		0	
<b>Gesamte von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten</b>		<b>244.132</b>	<b>93,40%</b>	<b>264.189</b>	<b>94,80%</b>
B. Nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
<b>Gesamte nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten</b>		<b>17.256</b>	<b>6,60%</b>	<b>14.565</b>	<b>5,20%</b>
<b>Gesamter Umsatz (A+B)</b>		<b>261.388</b>	<b>100%</b>	<b>278.754</b>	<b>100%</b>

Die Zahlen für 2021 wurden im Vergleich zu den im ESG Bericht 2021 veröffentlichten Zahlen angepasst, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf vom langfristigen Immobilienvermögen werden in den Umsatzerlösen nicht berücksichtigt, ebenso wie die dem aufgegebenen Geschäftsbereich Rumänien zuzuordnenden Umsatzerlöse.

**Investitionen (CapEx)**

Als Investitionsausgaben iSd EU Taxonomie gelten Zugänge zum Anlagevermögen oder zu Nutzungsrechten. CA Immo hat Investitionsausgaben vorrangig in Form von Zugängen zum Immobilienportfolio zu verzeichnen (Ankäufe von Bestandsimmobilien, Projektentwicklung für den eigenen Bestand). Weiters werden Investitionen in Form von Renovierungen und Sanierungen des im Eigentum von CA Immo befindlichen Gebäudebestands getätigt. Beide Arten von Zugängen sind als CapEx der Wirtschaftsaktivität “Erwerb von und Eigentum an Gebäuden” zuzuordnen.

Investitionen in Dienstwagen sind unter der Wirtschaftsaktivität „Beförderung mit Personenkraftwagen“ ebenso von der Taxonomie erfasst.

Investitionen in selbstgenutzte Immobilien und Software sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) iHV insgesamt rd. 7,5 Mio. € sind nicht von der EU-Taxonomie erfasst.

Insgesamt stellen sich die Anteile der von der Taxonomie erfassten und nicht erfassten Investitionsausgaben für das Geschäftsjahr 2022 wie folgt dar:

## CAPEX GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

In TEUR	NACE Code	Absoluter CapEx 2021	Anteil an den gesamten CapEx 2021 in %	Absoluter CapEx 2022	Anteil an den gesamten CapEx 2022 in %
A. Von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	216.119		276.277	
6.5 Beförderung mit Personenkraftwagen	H.49.39	297		164	
<b>Gesamte von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten</b>		<b>216.416</b>	<b>99,00%</b>	<b>276.441</b>	<b>97,30%</b>
B. Nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
<b>Gesamte nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten</b>		<b>2.259</b>	<b>1,00%</b>	<b>7.547</b>	<b>2,70%</b>
<b>Gesamte CapEx (A+B)</b>		<b>218.675</b>	<b>100%</b>	<b>283.988</b>	<b>100%</b>

Die Zahlen für 2021 wurden im Vergleich zu den im ESG Bericht 2021 veröffentlichten Zahlen angepasst, die dem angegebenen Geschäftsbereich Rumänien zuzuordnenden CapEx sind exkludiert.

**Betriebsausgaben (OpEx)**

Betriebsausgaben gemäß Definition der EU-Taxonomie sind neben Forschungs- und Entwicklungsausgaben zur Reduktion von Treibhausgas-Emissionen alle Instandhaltungs- und Reparaturausgaben sowie sonstige direkt zurechenbare Kosten, die für die laufende Instandhaltung und Erhaltung der Funktionalität des Sachanlagevermögens relevant sind.

In Bezug auf das Geschäftsmodell von CA Immo kommen OpEx im Wesentlichen in Form von nicht kapitalisierten Kosten für Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen an bestehenden Immobilien in Betracht.

Die von der EU-Taxonomie erfassten Betriebsausgaben sind daher zur Gänze der Wirtschaftsaktivität "Erwerb von und Eigentum an Gebäuden" zuzuordnen und stellen sich wie folgt dar:

## OPEX GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

In TEUR	NACE Code	Absoluter OpEx 2021	Anteil an den gesamten OpEx 2021 in %	Absoluter OpEx 2022	Anteil an den gesamten OpEx 2022 in %
A. Von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	-4.686		-8.926	
<b>Gesamte von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten</b>		<b>-4.686</b>	<b>100</b>	<b>-8.926</b>	<b>100%</b>
B. Nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
<b>Gesamte nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Gesamte OpEx (A+B)</b>		<b>-4.686</b>	<b>100</b>	<b>-8.926</b>	<b>100%</b>

Die Zahlen für 2021 wurden im Vergleich zu den im ESG Bericht 2021 veröffentlichten Zahlen angepasst, die dem angegebenen Geschäftsbereich Rumänien zuzuordnenden OpEx sind exkludiert.



AMAZON COURT  
Prague



CORPORATE GOVERNANCE BERICHT<sup>1)</sup>VERANTWORTUNGSBEWUSSTES  
UNTERNEHMENSMANAGEMENT

Ein verantwortungsbewusstes Unternehmensmanagement ist für CA Immo von zentraler Bedeutung. Unsere Corporate Governance stützt sich auf ein umfassendes Konzept im Sinne einer verantwortungsvollen, transparenten, nachhaltigen und werteorientierten Unternehmensführung. Vorstand, Aufsichtsrat und Führungskräfte sorgen dafür, dass diese Corporate Governance in allen Unternehmensbereichen aktiv gelebt und ständig weiterentwickelt wird, um auf verantwortungsvolle Weise mit Kunden, Mitarbeitern, den Menschen in unserem Umfeld und mit der Umwelt umzugehen. Wir sind davon überzeugt, dass die erfolgreiche Integration von Nachhaltigkeitsaspekten und Innovation nicht nur ein wertschaffendes Wachstum, sondern auch die langfristige Wettbewerbsfähigkeit am Markt fördert. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und unser gesellschaftliches Umfeld.

**Aspekte unserer werteorientierten  
Unternehmensführung**

CA Immo ist eine der führenden Immobiliengesellschaften in Zentraleuropa und als solche erste Adresse für Investoren bzw. Aktionäre, Eigen- und Fremdkapitalgeber, Käufer, Kunden, Mieter sowie Interessenten, Lieferanten, Geschäfts- und Vertragspartner, Mitarbeiter, Regierungs- und Interessensvertreter sowie die Medien und die allgemeine Öffentlichkeit („Stakeholder“). Wir sind erfolgreich in dem, was wir tun, und setzen in unserem Geschäftssegment Standards für Qualität, Transparenz und Fairness.

Unser Ziel ist es, mit Immobilien dauerhafte Werte zu schaffen, nachhaltigen Nutzen für unsere Aktionäre, Mieter und Endnutzer zu stiften. Dabei begegnen wir allen Geschäftspartnern mit Respekt und Fairness und gehen im Zuge unseres operativen Geschäftsbetriebs bewusst und schonend mit Ressourcen und unserer Umwelt um. Im Sinne dieser Positionierung und des uns selbst auferlegten Ziels, bekennt sich CA Immo zu nachfolgenden Grundwerten („Code of Ethics“), die in unserem Verhaltenskodex („Code of Conduct“) und in gesonderten Richtlinien und Policies im Detail geregelt werden.

- Einhaltung von Gesetzen und Rechtstreue sowie Korruptionsverbot („Zero Tolerance“)
- Wahrung der Integrität von Handlungen
- Einhaltung von Menschenrechten
- Einhaltung von Umweltstandards
- Bekenntnis zu sozialer Verantwortung und Einhaltung von Arbeitnehmerrechten, Diskriminierungs- und Belästigungsverbot
- Transparenz und Wahrung der Integrität der Kapitalmarktkommunikation
- Sicherstellung einer für jedermann zugänglichen Beschwerdemöglichkeit („Hinweisgebersystem“)
- Verbindlichkeit

Diese Grundwerte sind für unsere Mitarbeiter verbindlich. Verstöße gegen diese Grundwerte werden von CA Immo nicht geduldet. Auch unsere Vertragspartner müssen diese Grundwerte vor Vertragsabschluss anerkennen und sich verpflichten, die darin genannten gesetzlichen, ethischen und moralischen Grundsätze einzuhalten und deren Geschäftspartner und Lieferanten ebenfalls daran zu binden.

**Unsere Richtlinien**

Durch gezielte Information sowie klare Standards und Richtlinien wollen wir unsere Mitarbeiter und Auftragnehmer auf die aus unserer Sicht relevanten Themen sensibilisieren und zur Unterstützung der Grundsätze und Initiativen von CA Immo anregen bzw. verpflichten. Unsere Grundwerte („Code of Ethics“), unser Verhaltenskodex („Code of Conduct“) sowie die im Wesentlichen zugehörigen Richtlinien bzw. Policies zu den Themen Corporate Governance, Compliance, Korruptionsbekämpfung und Sozialstandards sind unter Corporate Governance auf der Website der CA Immo abrufbar<sup>2)</sup>, u. a.:

- Code of Ethics & Code of Conduct
- Geschenke- und Spendenrichtlinie
- Corporate Social Responsibility („CSR“) Richtlinie
- Vergaberichtlinie

**Engagement für internationale  
Menschenrechtsprinzipien**

Wir erachten Menschenrechte als fundamentale Werte und verpflichten uns, im eigenen Einflussbereich die international in der UN Charta und der Europäischen Konvention für Menschenrechte sowie den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte definierten

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

<sup>2)</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/>

Menschen- und Arbeitsrechte als integralen Bestandteil einer verantwortungsbewussten Geschäftspraxis einzuhalten. Ebenso werden bei unseren Aktivitäten stets ethische Standards gewahrt. Wir lehnen jede Verletzung dieser Menschenrechte kategorisch ab – sei es in unserem Unternehmen, bei unseren Geschäftspartnern sowie entlang der gesamten Liefer- und Wertschöpfungskette. Dies inkludiert auch jede Form von Zwangs- und/oder Kinderarbeit (wie in der „Minimum Age Convention – C138“ und der „Forced Labour Convention – Co29“ definiert), Menschenhandel und Diskriminierung jedweder Art (siehe „Diversity & Inclusion Program“). Wir ermutigen unsere Geschäftspartner, diese Grundsätze einzuhalten und in ihren Unternehmen eine entsprechende Politik zu verfolgen.

CA Immo hat es sich zum Ziel gesetzt, mit ihren Projektentwicklungen das Arbeitsumfeld der Mieter und die Lebensqualität von Menschen, die zu Projekt-Stakeholder werden, zu verbessern. CA Immo hat sich außerdem verpflichtet, allfällige negative Auswirkungen aus ihrer Geschäftstätigkeit auf die Menschenrechte durch eine sorgfältige Prüfung im Rahmen ihrer jährlichen Compliance-Risiko Bewertung zu identifizieren, nach Möglichkeit zu verhindern oder zu mindern, bevor oder sobald diese eintreten.

Potenzielle Risiken aufgrund von Menschenrechtsverletzungen werden im Rahmen der Evaluierung von Compliance Risiken jährlich nach Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Schadenshöhe bewertet. Darüber hinaus werden Mitarbeiter im Hinblick auf unsere Werte und unseren Verhaltenskodex sowie typische Compliance Risiken bei Eintritt in das Unternehmen und anschließend jährlich konzernweit geschult. 2022 wurde diesbezüglich auch ein konzernweites Unternehmensziel – Durchführung von Compliance- und Antikorruptionsschulungen für alle Mitarbeiter jährlich – definiert.

Zudem stehen Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden unserer Mitarbeiter und Stakeholder im Mittelpunkt unseres Handelns. Unsere diesbezüglichen Programme und Maßnahmen sind im ESG-Bericht dargestellt.

Im Jahr 2022 trat CA Immo dem UN Global Compact bei. Ziel des UN Global Compact ist es, auf internationaler Ebene soziale und ökologische Nachhaltigkeit voranzutreiben und das gesellschaftliche Engagement von Unternehmen zu fördern.

### Verankerung von ESG im Vergütungsmodell



Die konzernweite, ganzheitliche Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie in die Unternehmensstrategie und deren Einhaltung obliegt dem Gesamtvorstand. Diese umfasst klimabezogene Aktivitäten, Kennzahlen sowie Investitionen, z. B. in erneuerbare Energien sowie in die Verbesserung der Energieeffizienz unseres Bestandsportfolios, aber auch die Erfüllung und stetige Verbesserung von sozialen Kriterien sowie der Governance von CA Immo. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie bzw. über getroffene Maßnahmen informiert. Darüber hinaus werden Nachhaltigkeitsaspekte quartalsweise im Management ESG Committee sowie laufend im Rahmen von operativen Projekten wie z.B. Realisierungs- oder Akquisitionsvorhaben mit Vorstand und Aufsichtsrat diskutiert. Alle Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats befassen sich intensiv mit diesem Thema und verfügen über eine umfassende Expertise zu den unterschiedlichen Nachhaltigkeitsaspekten (sei es durch interne oder externe Fortbildung oder durch den direkten Austausch mit relevanten Stakeholdern).

Das in der Unternehmensstrategie verankerte Bekenntnis zur Nachhaltigkeit wird auch im Vergütungsmodell von CA Immo auf allen Ebenen umgesetzt. Die Leistung des Vorstands wird sowohl nach finanziellen als auch nach nicht-finanziellen Kriterien bewertet. Insgesamt sollen die Vergütungsregeln einem soliden und wirksamen Risikomanagement entsprechen, dieses fördern und nicht zur Übernahme von Risiken ermutigen, die mit der Risikostrategie von CA Immo unvereinbar sind. Die leistungsbezogene Vorstandsvergütung enthält ökologische, soziale wie auch Governance-Komponenten („ESG“) und berücksichtigt insbesondere die langfristigen Interessen der Aktionäre sowie sonstiger Interessengruppen. So wurde beispielsweise im Geschäftsjahr 2020 das Thema ESG-Reporting explizit als operatives Ziel des Gesamtvorstands aufgenommen. Ziel war die Evaluierung und Optimierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit, Genauigkeit, Konsistenz und Zuverlässigkeit der erforderlichen Daten voranzutreiben und allenfalls erforderliche Richtlinien sowie die erforderliche Infrastruktur im Konzern zu implementieren. Darauf aufbauend enthielten die operativen Zielvorgaben im Jahr 2021 die Entwicklung eines 3-Jahres-ESG-Target-Plans in Bezug auf die direkten und indirekten CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch der von CA Immo gehaltenen Bestandsimmobilien. Auf Grundlage dieses 3-Jahres-ESG-Target-Plans werden nunmehr

jährliche ESG-Ziele konkretisiert. So auch für das Geschäftsjahr 2022, wo die Definition und Kommunikation von quantitativen Zielen und Maßnahmen, die Evaluierung und Auswahl spezifischer Immobilienzertifikate sowie die Sicherstellung, dass unsere Gebäude effizient betrieben werden, die Verbesserung des ESG-Ratings und die Implementierung eines EU-Taxonomie-konformen Berichtssystems im Vordergrund stand.

Weitere Informationen zum Vergütungsmodell sowie zum Aktienbesitz des Vorstands finden Sie im Vergütungsbericht unter Vergütungsmodell und Aktienbesitz auf der Website von CA Immo<sup>1</sup>.

### Bekanntnis zur Einhaltung der Corporate Governance Standards

§ Die Einhaltung der in den Zielmärkten von CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zum Österreichischen Corporate Governance Kodex<sup>2</sup> und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Neben diesem Kodex und den Vorgaben des Instituts für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG) umfasst gute Unternehmensführung auch die Standards des Internen Kontrollsystems (IKS), ein umfassendes Risikomanagement, Compliance und insbesondere auch die Einhaltung unternehmensinterner Regelungen zu den Organisations- und Aufsichtspflichten.

Dieser Corporate Governance Bericht steht ebenso auf der Website des Unternehmens zur Verfügung<sup>3</sup>.

### COMPLY OR EXPLAIN GEMÄSS ÖSTERREICHISCHEM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

§ Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2022 geltenden Fassung (von Jänner 2021) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen).

**C-Regel Nr. 2:** Für die Ausgestaltung der Aktie gilt das Prinzip „one share – one vote“.

Erklärung / Begründung: Die Stammaktien der Gesellschaft (106.496.422 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) wurden nach dem Prinzip „one share – one vote“ ausgestaltet.

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

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

Erklärung / Begründung: Gemäß L-Regel Nr. 52 hat die Hauptversammlung bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld der Gesellschaft fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Darüber hinaus sind Aspekte der Diversität im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder des Aufsichtsrats zu berücksichtigen. Durch das „Gleichstellungsgesetz von Frauen und Männern im Aufsichtsrat“ wird nunmehr auch eine 30%-Geschlechterquote für Aufsichtsräte von börsennotierten Aktiengesellschaften (ab sechs Aufsichtsratsmitgliedern sowie Frauenanteil

<sup>1</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/verguetungsmodell-und-aktienbesitz/>

<sup>2</sup> Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) abrufbar.

<sup>3</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/corporate-governance-bekanntnis/>

von mindestens 20% in der Gesamtbelegschaft) und Gesellschaften mit mehr als 1.000 Beschäftigten sichergestellt. Bei Verletzung dieser Quotenregelung wäre die Aufsichtsratswahl nichtig. Das Gesetz ist seit Anfang 2018 auf Aufsichtsratswahlen anzuwenden. Laufende Aufsichtsratsmandate bleiben unberührt.

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

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats bekleiden Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen: Sarah Broughton, David Smith (beide von Starwood entsandt) sowie Jeffrey G. Dishner (von der Hauptversammlung gewählt) nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group, einem auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierten Finanzinvestor und größter Aktionär von CA Immo, wahr. Im Geschäftsjahr 2022 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) im Rahmen von börslichen und außerbörslichen Zukäufen ihre Beteiligung an CA Immo von rund 57,89% des Grundkapitals auf rund 59,09%. Damit waren zum Bilanzstichtag knapp mehr als 63% der Stimmrechte an der Gesellschaft verbunden. Die entsprechenden Transaktionen wurden gemäß Art. 19 MAR als Geschäfte von Personen, die Führungsaufgaben wahrnehmen, gemeldet und sind unter Directors Dealings abrufbar<sup>1)</sup>.

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

Eine vollständige Aufzählung der Organfunktionen unserer Aufsichtsratsmitglieder ist auf der Website des Unternehmens veröffentlicht<sup>2)</sup>.

### **Externe Governance Evaluierung**

Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2022 ergab, dass die von CA Immo abgegebene Entsprechenserklärung die Umsetzung der Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffend darstellt.

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

Die Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammenarbeit ergeben sich aus dem Gesetz, der Satzung und den vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnungen (samt Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand). Die darin definierten zustimmungspflichtigen Geschäfte sowie die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands umfassen sämtliche Tochtergesellschaften von CA Immo. Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats sind unter Corporate Governance auf der Website des Unternehmens abrufbar<sup>3)</sup>.

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

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

<sup>1)</sup> <https://www.caimmo.com/de/presse/news/directors-dealings/>

<sup>2)</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/organe-der-ca-immo/informationen-zum-aufsichtsrat/#c1686>

<sup>3)</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/>

Die Bestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt grundsätzlich auf Grundlage eines definierten Besetzungsverfahrens unter Bedachtnahme auf die zu besetzende Vorstandsposition sowie die Unternehmensausrichtung und Unternehmenslage. Wesentliche Auswahlkriterien für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sind Kenntnisse und Erfahrungen im gewerblichen Immobiliensektor (insbesondere im Bereich Immobilientransaktionen, Asset Management und Projektentwicklungen), Finanzwesen (insbesondere Kenntnisse des Kapitalmarktes, Finanzierung, Rechnungswesen, Wirtschaftsprüfung, Risikomanagement, Interne Kontrollsysteme), Personalwesen (Personalmanagement und Vergütung), Organisation und IT sowie Kompetenzen in Bezug auf ESG-Themen (Umwelt, Soziales, Compliance und Recht).

#### Der Vorstand

Seit 1. Juni 2019 besteht der Vorstand von CA Immo aus drei Mitgliedern. Mit 1. Jänner 2022 trat Silvia Schmitt-Walgenbach ihre Funktion als neue Vorstandsvorsitzende (CEO) an. Der Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG und die Vorstandsvorsitzende Silvia Schmitt-Walgenbach haben sich am 21. März 2023 einvernehmlich darauf geeinigt, dass der Vertrag von Silvia Schmitt-Walgenbach mit Ablauf des 31. März 2023 aufgelöst wird. Die Aufgaben von Frau Schmitt-Walgenbach werden von den beiden anderen Vorständen der CA Immo, Keegan Viscius und Andreas Schillhofer, übernommen. Für das Erreichen der Ziele der Geschäftsstrategie (ESG-Strategie) ist der Gesamtvorstand verantwortlich; er trägt hierfür die unternehmerische Gesamtverantwortung sowohl auf Unternehmens- als auch auf Konzernebene. Unabhängig von einzelnen Vorstands- bzw. Bereichsverantwortlichkeiten werden sämtliche Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen in offener Diskussion untereinander sowie unter Einbindung der Bereichsverantwortlichen abgestimmt. Die Umsetzung der gefassten Beschlüsse wird kontinuierlich überwacht. Bei wesentlichen Abweichungen von Planwerten wird der Aufsichtsrat umgehend informiert. Jedes Vorstandsmitglied trägt – unbeschadet der Verteilung von Zuständigkeiten – die Mitverantwortung für die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaft.

#### Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse

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

gewählten Aufsichtsratsmitglieder belief sich zum Bilanzstichtag auf rund 5,5 Jahre.

Im Oktober 2022 hatten die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Monika Wildner, Michael Stanton und Univ.- Prof. Dr. Klaus Hirschler der Gesellschaft mitgeteilt, dass sie mit 31. Oktober 2022 aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausscheiden. Weiters hat die Mehrheitsaktionärin der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., David Smith in den Aufsichtsrat entsandt und damit von ihrem Entsendungsrecht aus den gehaltenen Namensaktien Gebrauch gemacht. Herr Smith, Senior Vice President bei Starwood Capital, folgte auf Laura Rubin, die von ihrem Mandat abberufen wurde. In weiterer Folge reduzierte sich die Anzahl der vom Betriebsrat entsandten Mitglieder auf zwei von ursprünglich vier.

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


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

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

Der **Präsidialausschuss** ist zur Entscheidung in dringenden und keinen Aufschub duldenden Angelegenheiten und Maßnahmen berufen, sofern die Zustimmung des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig eingeholt werden kann. Seine Entscheidungen sind im Anschluss so rasch wie möglich dem Gesamtaufichtsrats zur Genehmigung vorzulegen.

Details zu den Aufsichtsratsagenden und Ausschusstätigkeiten im Geschäftsjahr 2022 finden Sie im „Bericht des Aufsichtsrats“.

#### Umgang mit Interessenskonflikten

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


Vorstandsmitglieder dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrats weder ein Unternehmen betreiben bzw. als persönlich haftende Gesellschafter beteiligt sein, noch Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Unternehmen annehmen. Auch Nebentätigkeiten von leitenden Angestellten, insbesondere die Übernahme von Organfunktionen in konzernfremden Unternehmen, bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand.

Sämtliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft und Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehender Personen

oder Unternehmen haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Gleiches gilt für Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten (L-Regel Nr. 48) bzw. für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Gewährung von Krediten des Unternehmens an Mitglieder des Aufsichtsrats ist der Gesellschaft außerhalb ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit untersagt.

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

#### Mehrheit der Kapitalvertreter unabhängig

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

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

#### AKTUELLE ZUSAMMENSETZUNG DER AUSSCHÜSSE

Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss	Präsidialausschuss
Sarah Broughton, Vorsitzende	Torsten Hollstein, Vorsitzender	Torsten Hollstein, Vorsitzender
David Smith	Jeffrey Dishner	David Smith
Sebastian Obermair <sup>1)</sup>	David Smith	Georg Edinger <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Arbeitnehmervertreter

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

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

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

**Mitbestimmung der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat**

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

**Mitbestimmung der Aktionäre**

Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich zum einen aus dem Aktiengesetz (AktG) und zum anderen aus der Satzung von CA Immo. Die wichtigsten Rechte der Aktionäre sind das Recht auf Gewinnbeteiligung und das Teilnahmerecht

an der Hauptversammlung mit dem damit verbundenen Stimmrecht sowie das Recht, eine Ergänzung der Tagesordnung zu verlangen und Anträge an die Hauptversammlung zu richten.

Dank ihres Stimmrechts können die Aktionäre nicht nur über die Verwendung des Unternehmensgewinns entscheiden, sondern auch auf die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, deren Vergütungssystematik oder auf die zukünftige Unternehmensausrichtung – indem sie beispielsweise Übernahmen oder Kapitalmaßnahmen genehmigen – Einfluss nehmen. Ein weiteres Recht ist das Auskunftsrecht: Jeder Aktionär hat das Recht, über alle wichtigen Angelegenheiten der Aktiengesellschaft informiert zu werden. Weitere Informationen über die Rechte

der Aktionäre in Bezug auf die Hauptversammlung sind unter dem Bereich Hauptversammlung auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. <sup>1)</sup>

**UNTERNEHMENSETHIK & COMPLIANCE PROGRAMM**

Unternehmensethik und Compliance sind zentrale Bausteine guter Unternehmensführung und Grundvoraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg. Daher ist es uns enorm wichtig, auf allen Organisationsebenen eine Kultur der Integrität zu schaffen. Für CA Immo ist Compliance ein Instrument der Risikoversorgung und schafft den Rahmen für unternehmerisches Handeln. Dies schlägt sich auch im Risikomanagement nieder, wo im Rahmen einer jährlichen Risikoevaluierung u. a. Ethik- und Compliance-Risiken identifiziert, bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung gesetzt werden.

Das Compliance Management System von CA Immo basiert auf den Säulen: Prävention, Identifikation, Kommunikation und Intervention. Mit unserer Compliance-Strategie soll integrires Verhalten nachhaltig in der Unternehmenskultur verankert werden. Dazu gehört, sich an Gesetze und interne Regeln zu halten, aber auch ethische Grundwerte zu respektieren und nachhaltig zu handeln. Integrires Verhalten sowie ein fairer Umgang mit Geschäftspartnern sind für CA Immo die Basis für gute Geschäfte. Der Verhaltenskodex von CA Immo ist auf unserer Website veröffentlicht<sup>2)</sup>. Dieser ist für alle Organe, Mitarbeiter und Vertragspartner (z. B. Architekten, Bauunternehmen, Makler und andere Dienstleister im Vermietungsgeschäft bzw. auch Joint-Venture-Partner) verbindlich. Er enthält insbesondere Regelungen zum geset-

<sup>1)</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/hauptversammlung/>

<sup>2)</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/unsere-werte/>

zeskonformen Verhalten, zum Umgang mit Geschäftspartnern und Dritten, zum Umgang mit Firmeneinrichtungen und vertraulichen Informationen, zur Vermeidung von Interessenkonflikten, etc. Weiters enthält er Informationen zum Umgang mit Beschwerden sowie mit Hinweisen auf Verstöße gegen den Verhaltenskodex und andere für CA Immo verbindliche Vorschriften.

Unsere Werte sollen von allen Mitarbeitern gemeinsam getragen und konsequent gelebt werden. Hierzu dienen u. a. die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Unternehmensethik- und Compliance Programms, unserer Schulungskonzepte, die Verankerung von Compliance in den Geschäftsprozessen sowie eine zielgruppengerechte Kommunikation. Compliance soll aber auch die unternehmerische Risikobereitschaft fördern, indem sie einen klaren Rahmen für die Übernahme von berechenbaren unternehmerischen Risiken schafft. Verstöße gegen Rechtsvorschriften und interne Regeln sind weder rechtlich noch mit unserem Compliance-Verständnis vereinbar und werden, sofern erforderlich, konsequent und angemessen sanktioniert.

#### Compliance Organisation, Training und Kommunikation



Sämtliche Compliance- und Governance-Themen des Konzerns sind in der Abteilung „Corporate Office“ gebündelt. Diese übernimmt in enger Koordination mit den Bereichen Risikomanagement und Interne Revision eine beratende, koordinierende und konsolidierende Funktion. Sie berichtet direkt an den CEO (bzw. den Gesamtvorstand) und den Aufsichtsrat bzw. dessen Prüfungsausschuss. Die inhaltliche Compliance-Verantwortung verbleibt dabei bei den jeweils zuständigen Konzernbereichsleitern. Corporate Office koordiniert das Compliance Management System, entwickelt das Ethik- und Compliance-Programm auf Basis von identifizierten branchentypischen Compliance-Risiken, erstellt Richtlinien bzw. Policies oder berät hierzu, nimmt Hinweise und Beschwerden – auch anonym – entgegen und leitet unter Einbindung der Internen Revision oder externer Berater die Aufklärung von Compliance-Themen. Wir ermutigen unsere Mitarbeiter, Bedenken und Missstände aufzuzeigen, um frühzeitig gegensteuern zu können. Dazu gehört auch, Missstände und eingeleitete Maßnahmen transparent innerhalb der Organisation zu kommunizieren. Darüber hinaus werden regelmäßig Schulungsmaßnahmen für Organe und Mitarbeiter von CA Immo durchgeführt. Die jährlichen Compliance Trainings umfassen alle Aspekte unseres Wertemanagements (insbesondere Anti-Korruption, Wettbewerbs- und Kartellrecht, Auftragsvergaben, Kapitalmarkt-Compliance sowie Vorgaben für die Finanzberichterstattung, Umgang

mit Geschenken und Spenden bzw. Interessenskonflikten, etc). Diese verpflichtenden Schulungen werden als Onlinetraining wie auch als Präsenzschiilung angeboten.



Für uns sind eine offene und transparente Information sowie Kommunikation im Sinne der Bewusstseinsbildung unserer Mitarbeiter für Nachhaltigkeitsthemen gleichermaßen wie eine funktionierende Compliance unabdingbar. Weitere Informationen zu unseren strategischen Nachhaltigkeitsinitiativen finden Sie im ESG-Bericht.

#### Compliance-Schwerpunkte

Auch in 2022 war unsere Compliance-Agenda von der kontinuierlichen Beratung, Sicherstellung und Überwachung hinsichtlich der regelkonformen Ausführung unserer internen Arbeitsprozesse geprägt. Darüber hinaus wurden die Implementierung von neuen ESG-Standards – und hier insbesondere die Ausgestaltung unserer ESG-Anforderungen an Lieferanten und sonstige Dienstleister – sowie die Adaptierung unserer internen Richtlinien um ESG-Themen, zahlreiche bilaterale Beratungsgespräche zu Compliance- und Governance-Themen, internen Prozessen und Richtlinien sowie die kontinuierliche Überwachung der Einhaltung unserer internen Richtlinien in den Fokus der Compliance-Aktivitäten gestellt. Für neue Mitarbeiter fanden quartalsweise verpflichtende Compliance-Schulungen statt.

#### Politik zu Bestechung und Korruption:

##### Korruptionsprävention



CA Immo lehnt jegliche Form von Bestechung und Korruption ab und hat hierfür im Rahmen ihres Verhaltenskodex verbindliche Leitsätze definiert („Zero Tolerance“). Korruption definieren wir, auch in Anlehnung an Transparency International, als Missbrauch von anvertrauter Macht zum privaten Nutzen oder Vorteil. Bestechung begeht, wer Geld, ein Geschenk oder andere Vorteile anbietet, verspricht, gibt oder entgegennimmt als Anreiz oder Belohnung für eine illegale, unethische oder unangemessene Handlung oder einen Vertrauensbruch.

Demnach sind Handlungen und Entscheidungen für CA Immo stets frei von jedem Anschein eines Interessenkonfliktes nach angemessenen, sachlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu treffen. Korrupte Geschäftspraktiken durch Mitarbeiter oder externe Dienstleister werden nicht geduldet. Bereits der Anschein von korrupten Geschäftspraktiken ist zu vermeiden. Als Leitsatz gilt: Wir leisten keine Zahlungen oder gewähren sonstige geldwerte Vorteile und nehmen keine Zahlungen




an, um gegen (wettbewerbs-) rechtliche Bestimmungen geschäftliche Vorteile zu erlangen. Dies gilt gegenüber Geschäftspartnern ebenso wie gegenüber Behörden und deren Mitarbeitern. Zuwendungen an politische Parteien, politische Exponenten und Religionsgemeinschaften (Spenden, Sachzuwendungen, etc.) sowie Geldgeschenke oder unberechtigte Zahlungen an Geschäftspartner oder Behörden sind strengstens untersagt und werden als (Versuch der) Bestechung gewertet.


Darüber hinaus dürfen Mitarbeiter grundsätzlich keine sozial- oder wertinadäquaten Geschenke annehmen oder anbieten. Strikt untersagt ist das Anbieten, Versprechen bzw. in Aussicht stellen oder Gewähren von Geld oder Sachzuwendungen gleich welcher Art an Amtsträger und politische Exponenten. CA Immo hat im Rahmen des Programms zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption für ihre Mitarbeiter u. a. eine detaillierte Geschenk- und Spendenrichtlinie erlassen, aus der hervorgeht, welche Zuwendungen in welchem Ausmaß zulässig bzw. verboten sind.

Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption wird der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufwandsrats. Sämtliche operativ tätigen Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

### **Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung**

 Zu einer ordnungsgemäßen Geschäftspolitik gehört, den Missbrauch des Finanzsystems durch Verschleierung und Verschiebung von Vermögenswerten illegaler Herkunft sowie eine Finanzierung von Terrorismus zu verhindern. CA Immo unterstützt die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und hat intern eine Geldwäscherichtlinie (inkl. konkreter Maßnahmen) zur Verhinderung derartiger krimineller Aktivitäten erlassen.

### **Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette (Supply Chain Governance)**

 Wir sind uns der Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft über unsere gesamte Wertschöpfungskette hinweg bewusst – ebenso wie der Verantwortung, die CA Immo als Projektentwickler, Bauherr, Investor, Vermieter, Arbeitgeber und Auftraggeber hat. Als eines

der führenden Unternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft bekennen wir uns in unserem Einflussbereich zu Nachhaltigkeit im weitesten Sinne. Die Einhaltung verschiedenster Anforderungen und freiwilliger Standards im Bereich Governance, Umwelt und Soziales sind für uns, unsere Auftragnehmer und Lieferanten, über unsere gesamte Lieferkette hinweg seit langem verbindlich.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter) zur Anerkennung und Einhaltung unseres Code of Ethics und des Code of Conduct sowie der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. CA Immo prüft ihre Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses nicht nur hinsichtlich ihrer fachlichen Qualifikation und wirtschaftlichen Situation, sondern auch im Hinblick auf soziale Aspekte. Im Rahmen einer Third-Party-Compliance-Überprüfung wird mittels Fragebögen und Einsatz von Unternehmens- und Risikodatenbanken für unerwünschte Nachrichten, Sanktionen, Watchlists, etc. auch die Einhaltung von Governance-, Sozial- und Umweltstandards angefragt bzw. überprüft und in Vergabeprozessen berücksichtigt.

Im Bereich Governance achten wir speziell auf die Einhaltung von Gesetzen sowie unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf den Themen Einhaltung von Menschenrechten, Gesundheit & Sicherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen sowie soziale Aspekte einer nachhaltigen Stadtquartiersentwicklung. Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer beispielsweise auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen. Unser Beschaffungsprozess stellt zudem sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden. Unsere Bau-Dienstleister verpflichten wir u. a. zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).

Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich in der CA Immo Vergaberichtlinie, die auf unserer Website abrufbar ist<sup>1)</sup>.

### Whistleblower Programm



Insbesondere seit Verabschiedung der EU-Whistleblower-Richtlinie im Dezember 2019 und deren Umsetzung durch das HinweisgeberInnenschutzgesetz sowie weitere begleitende Gesetzesänderungen hat der Schutz von Hinweisgebern beträchtlich an Bedeutung gewonnen. CA Immo sieht im Schutz von Hinweisgebern vor Repressalien nicht eine bloße regulatorische Verpflichtung, sondern vielmehr einen Anspruch an eine ethische und nachhaltige Unternehmenskultur.

Das individuelle Recht auf freie Meinungsäußerung schließt für uns das Recht ein, auf Missstände hinzuweisen. Um verantwortungsbewusstes Whistleblowing und einen angemessenen Schutz von Hinweisgebern zu fördern, orientiert sich CA Immo an den internationalen Grundsätzen bzw. dem Best-Practice-Leitfaden von Transparency International. Diese Grundsätze wurden in einer mit dem Betriebsrat von CA Immo geschlossenen Betriebsvereinbarung verankert und regeln insbesondere:

- das Meldeverfahren (Zuständigkeiten für die Bearbeitung von Meldungen, Vorgehen bei Interessenskonflikten, Dokumentationsanforderungen, zeitnahe Unterrichtung des Hinweisgebers über getroffene Maßnahmen);
- die Art der Meldekanäle (elektronisches Meldesystem);
- den Schutz der Vertraulichkeit der Identität von Hinweisgebern auch bei Nichtinanspruchnahme der anonymen Meldemöglichkeit sowie DSGVO-Konformität;
- das Verbot von Repressalien;
- den Schutz von Betroffenen;
- die Qualifikation und Schulung der für die Bearbeitung zuständigen Mitarbeiter, etc.

Um sicherzustellen, dass Whistleblower angemessen vor Vergeltungsmaßnahmen geschützt werden und um ihnen potenzielle Meldungen zu erleichtern, hat CA Immo bereits im Jahr 2018 das ursprünglich bestehende Ombudsmannsystem durch ein webbasiertes Hinweisgebersystem ersetzt. Dieses System ermöglicht sowohl Mitarbeitern als auch externen Dritten, Missstände anonym und in den Sprachen jener Länder, in denen CA Immo aktiv ist, zu melden. Mitarbeiter werden aktiv über ihre Melde-/Beschwerdemöglichkeiten und ihre Rechte als Hinweisgeber aufgeklärt. CA Immo sieht darin

die Chance, Risiken frühzeitig zu erkennen und so Sanktionen, Strafzahlungen und Reputationsschäden abwenden zu können. Zusätzlich stehen intern die Rechtsabteilung sowie Compliance für Beratungsgespräche bereit. Die Hinweisgeberplattform kann über die Website von CA Immo abgerufen werden<sup>2)</sup>. Auch Geschäftspartner werden aktiv auf diese Möglichkeit hingewiesen.

### Unsere Haltung zu Steuern und Abgaben (Tax Compliance & Disclosure)



Wir bekennen uns zur Einhaltung der Steuerverpflichtungen und sind im Rahmen der Steuerrichtlinien des CA Immo Konzerns tätig. Die CA Immo Gruppe ist aktuell in Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn, Serbien, der Schweiz und den Niederlanden steuerpflichtig. Dazu zählen u. a. die Körperschaftsteuer, die Umsatzsteuer, die Sozialversicherung für Arbeitgeber, die Gewerbesteuer, die Klimawandelabgabe und die Grundsteuer. Tax Compliance bedeutet für die CA Immo Gruppe, zur richtigen Zeit den richtigen Steuerbetrag zu zahlen, korrekte Steuererklärungen abzugeben und gleichzeitig die seitens des Gesetzgebers vorgegebenen Wahlrechte und bestehenden Gestaltungsalternativen im Sinne der steuerlichen Optimierung auszuüben. Die Strategie ist auf unsere internen Steuerrichtlinien abgestimmt und wird vom Gesamtvorstand genehmigt bzw. verantwortet und vom Aufsichtsrat bzw. seinem Prüfungsausschuss überwacht.

Bei der Strukturierung unserer Geschäftsaktivitäten berücksichtigen wir eine Reihe von Faktoren, darunter auch die Steuergesetze der Länder, in denen wir tätig sind. Wir nehmen bei der Auslegung der Steuergesetze keine unangemessene Haltung ein und sind bestrebt, sowohl nach dem Wortlaut als auch nach der Intention der lokalen Gesetze zu handeln.

Wir halten uns an unsere Steuerrichtlinien und betreiben keine aggressive Steuerplanung. Wir beteiligen uns auch nicht an künstlichen Steuervermeidungsprogrammen, um unsere Steuerschuld in den jeweiligen Ländern zu reduzieren. Sofern gesetzlich erforderlich, werden Meldungen im Zusammenhang mit geplanten Strukturierungen vorgenommen (DAC 6). Jegliche Steuerplanung, die wir vornehmen, hat kommerzielle und wirtschaftliche Substanz. Dabei berücksichtigen wir die potenziellen Auswirkungen auf unseren Ruf und unsere übergeordneten Ziele und Werte.

<sup>1)</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/unsere-werte/>

<sup>2)</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/hinweisgebersystem/whistleblower/>

Der Umfang wie auch die Komplexität unseres Geschäfts und damit das Volumen unserer Steuerverpflichtungen bedeuten, dass zwangsläufig auch Risiken entstehen können. Wir stellen sicher, dass potenzielle Risiken identifiziert, bewertet und proaktiv gemanagt werden, um den Steuerrichtlinien jedenfalls zu entsprechen.

Bei bestimmten Transaktionen oder Strukturierungen, die ein hohes Maß an Unsicherheit oder Komplexität aufweisen, holen wir externen Rat ein, um Risiken zu reduzieren. Auf der Grundlage des Engagements und der Expertise unserer Steuerteams setzen wir auch bei all unseren Handlungen in Bezug auf Steuerangelegenheiten professionelle Sorgfalt um.

Bei Meinungsverschiedenheiten mit Steuerbehörden bemühen wir uns um eine zügige Beilegung von Differenzen, indem wir Fragen möglichst vollständig und genau beantworten und einen offenen Dialog führen. Unser Ziel ist es, als Steuerzahler mit geringem Risiko und gutem Ruf zu gelten.

## DIVERSITY & INCLUSION PROGRAMM



CA Immo ist in zahlreichen Ländern unterschiedlicher Sprache und Kultur tätig und anerkennt die gesellschaftliche Vielfalt sowie die Rechte jedes Einzelnen. Wir sind stets bemüht, die Vielfalt innerhalb des Unternehmens zu fördern. Mitarbeitern wird jener Raum gegeben, der ihnen die Ausschöpfung ihres vollen Potenzials ermöglicht, um so außergewöhnliche Ergebnisse für Kunden und Gesellschaft zu erzielen. Wir sind bestrebt, Arbeitsplätze frei von Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, sexueller Orientierung, Familienstand, regionaler oder sozialer Herkunft, Rasse, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung, Alter, ethnischer Zugehörigkeit, Beeinträchtigungen jedweder Art oder aus anderen Gründen zu schaffen. CA Immo toleriert kein respektloses oder unangemessenes Verhalten sowie keinerlei unfaire Behandlung jeglicher Form. Belästigungen sind für uns inakzeptabel.

CA Immo respektiert die Rechte, Interessen und Bedürfnisse der Mitarbeiter und achtet auf deren Individualität, um eine entsprechende Gleichbehandlung und Chancengleichheit herzustellen. In diesem Sinne verpflichtet sich CA Immo in ihrer Corporate Social Responsibility ("CSR") Richtlinie zu einem fairen und respektvollen Umgang mit ihren Mitarbeitern. Parallel dazu sind die CA Immo Mitarbeiter zu einem respektvollen und fairen Verhalten untereinander und gegenüber Dritten (Bewerber, Dienstleister, Vertragspartner, etc.) angehalten.

Unsere Programme und Maßnahmen zum Thema Diversity & Inclusion sind im ESG-Bericht dargestellt.

# RISIKO-UNIVERSUM DER CA IMMO

## Projektentwicklungsrisiken

Kostenrisiko  
Qualitätsrisiko  
Genehmigungsrisiko  
Partnerrisiko  
Zeitrisko

## Investment Property Risiken

Leerstandsrisiko  
Portfoliorisiko  
Bewertungsrisiko  
Mieterausfallsrisiko

## Finanzrisiken

Währungsrisiko  
Kapitalmarktrisiko  
Transaktionsrisiko  
Liquiditätsrisiko  
Steuerrisiko

## ESG Risiken

Klimarisiko  
Governance Risiko  
Soziales (gesellschaftliches) Risiko

## Sonstige Risiken

Betriebsrisiko  
Rechtsrisiko  
IT-Risiko  
HR-Risiko  
Versicherungsrisiko

## RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

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

### Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

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

tung der Risikosituation des Konzerns inklusive Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung vor dem Hintergrund verfügbarer Alternativen optimal gewählt ist.

### Identifikation von Risiken und Bewertung

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

Zusätzlich führt CA Immo nunmehr jährlich eine Inventarisierung und Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Zudem erfolgt eine jährliche Aktualisierung im Hinblick auf die geschätzten Auswirkungen auf das Ergebnis, Vermögen bzw. die Liquidität von CA Immo („Schadensausmaß“) und die Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres. Dabei werden bereits implementierte Maßnahmen und Kontrollen berücksichtigt, um das Nettorisiko zu ermitteln. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die 3-Jahres-Planung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

Die Risikopolitik von CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden

grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Interne Revision prüft als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe; bei Bedarf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden.

#### **Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements**

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

#### **WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)**

Das Interne Kontrollsystem von CA Immo umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Unternehmensrichtlinien. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu gewährleisten. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operative Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird stichprobenweise von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse kontinuierlich evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss berichtet.

#### **INVESTMENT PROPERTY RISIKEN**

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

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

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien weiter nach oben korrigieren. Das historisch außergewöhnlich hohe Preisniveau für Immobilieninvestitionen bzw. das niedrige Niveau der Immobilienrenditen birgt somit Risiken für die **Immobilienwerte** des CA Immo Portfolios. Wie sich bereits im vierten Quartal des Jahres 2022 abzeichnete, ist generell nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien weiter steigen und die Immobilienwerte in weiterer Folge zurückgehen werden.

Angesichts der oben dargelegten Risiken überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2022, wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Marktbedingungen sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist. Weitere Informationen zu den Veränderungen der Marktwerte finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf strategische Kernmärkte mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Der Fokus liegt hier auf Märkten, die langfristige strukturelle Trends wie zunehmende Urbanisierung, eines positiven demografischen Wandels und der strukturellen Angebotsknappheit sowie eine hohe Investitionsliquidität aufweisen. Marktkenntnis, laufende Evaluierung der Strategie, kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse.

Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwächeren Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** vorbeugen und eine ausgewogene Portfoliostruktur erhalten. CA Immo ist derzeit in Deutschland, Österreich und ausgewählten CEE - Märkten tätig. Mit einem Anteil von rund 66% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. CA Immo ist Teil des EPRA Developed Europe Index, der die Kapitalmarktpositionierung und das Gesamtrating unterstützt. Hierfür wird ein aggregierter EBITDA-Beitrag von Deutschland, Österreich und Polen von mehr als 50% angestrebt. In puncto Assetklassen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden in erster Linie hochwertige Büroimmobilien für den eigenen Bestand entwickelt. Darüber hinaus werden

Grundstücksentwicklungen und zu einem geringeren Ausmaß Bauprojekte mit anderen Nutzungsarten wie z. B. Wohnen realisiert, die in der Regel nach erfolgreicher Entwicklung oder Fertigstellung veräußert werden.

**Einzelinvestments** sollen 5% des gesamten Immobilienvermögens nicht dauerhaft überschreiten. Ausnahmen sind nach Genehmigung möglich (z.B. ONE). Zum Bilanzstichtag fallen lediglich die Bestandsgebäude Skygarden in München sowie ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Bestandsimmobilien der Gruppe repräsentieren rund 40% des gesamten Bestandsportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2022 wurden rund 22% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% an den Gesamtmieterlösen waren PricewaterhouseCoopers, gefolgt von der Intercity Hotel GmbH zum Bilanzstichtag die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjekt-ebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieterlöse nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als zehn Jahre betragen.

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

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat ebenso eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig

an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten.

Alle Kernstädte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Russland-/Ukraine - Konfliktes ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionsaktivität geprägt ist. 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 vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die im Laufe des Jahres 2022 teilweise rückläufigen Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2023 entwickeln werden. Darüber hinaus ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Trend des flexiblen bzw. hybriden Arbeitens („Work-from-home“) mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

CA Immo begegnet dem Risiko von Mietausfällen u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur sowie des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe trotz der zuletzt negativen Auswirkungen der Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Ein Ausfallrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge (rund 95%) der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **sonstige Assetklassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit eigenen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Management des Gebäudes bzw. der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Obwohl CA Immo keine Hotels selbst betreibt, wird die Ertragslage der Gruppe von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte beeinflusst. Nicht zuletzt sind hier behördlich angeordnete Pandemie-Maßnahmen wie Lockdowns anzuführen, die insbesondere Hotelbetreiber als auch den Einzelhandel stark in Mitleidenschaft ziehen.

---

#### RISIKEN AUS DEM GESCHÄFTSFELD DEVELOPMENT

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

CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um diese Risiken weitgehend zu beherrschen (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach Vorliegen einer entsprechenden Vorvermietungsquote gestartet, die den zukünftigen Kapitaldienst durch Mieteinnahmen decken kann. Eine Ausnahme wird nur in besonderen Konstellationen der Projekt- und/oder Marktsituation (z. B. extreme regionale Knappheit an vermietbaren Flächen mit absehbar steigenden Mieten und geringem Vermietungsrisiko während der Projektphase)



gemacht. Derartige Ausnahmen bedürfen bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

Angesichts der zuletzt hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise und der Qualität. Dies war zuletzt nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn (Developer Profit) schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Insbesondere unter den gegenwärtigen Marktbedingungen geprüft von hoher Inflation, Zinsanstiegen, Lieferengpässen und generell gestiegener Marktunsicherheit und -volatilität ist bei Projektentwicklungen mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten die Beimessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall wäre. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte Upbeat sowie Hochhaus am Europaplatz in Berlin weisen eine 100%-Vorvermietung aus und werden hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken Kompetenzen innerhalb des Unternehmens nachhaltige Werte. Dadurch werden funktionale (Performance-) Risiken reduziert und Chancen entlang dieser Wertschöpfungskette maximiert (Developer Profit). Allerdings bergen **Grundstücksreserven** und **Baurecht-schaffungsprojekte** durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken (z. B. Genehmigungsrisiko), bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten

zünftig vorangetrieben. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85% ertragsstarke Bestandsimmobilien und rund 15% Developments in Realisierung inklusive Landreserven.

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

---

## FINANZRISIKEN

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

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken und des Kapitalmarktes abhängig, zusätzliches Kapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich ständig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von der Gruppe beeinflusst werden können (Marktzinsen, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen.

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

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

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

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem verfügt die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen über eine revolvierend ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter mit einem Volumen von 300 Mio. €. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Grundregel gilt, dass vor Abschluss von verbindlichen Verträgen im Zusammenhang mit Immobilienankäufen eine entsprechende Finanzierung (z. B. Kredit, Anleihe) gewährleistet sein muss. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen wurden in der Vergangenheit auf Projektebene auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen.

Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern dennoch nicht auszuschließen. Zudem weist CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung

aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

#### **Zinsänderungsrisiko**

Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld, unter anderem geprägt von hoher Inflation und damit verbundenen signifikanten **Zinsanstiegen**, hatte zuletzt eine negative Wirkung auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben. Die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung über den Kapitalmarkt hat sich über die letzten Quartale erheblich erschwert, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar waren bzw. immer noch sind.

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

Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Die Finanzierungsstrategie von CA Immo setzt auf einen ausgewogenen Mix von besicherten Bankfinanzierungen und unbesicherten Kapitalmarktfinanzierungen. Aktuell entfallen 92% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den

letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

### Steuerliche Risiken

Alle Gesellschaften unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der laufenden Erträge als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. Im Zusammenhang mit der Höhe der zu bildenden Steuerrückstellungen sind wesentliche Ermessensentscheidungen zu treffen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen sind.

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

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

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuer bzw. zum möglichen Anfall

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

Weiters bestehen im Zusammenhang mit in der Vergangenheit erfolgten Umstrukturierungen in Zentral- und Osteuropa Unsicherheiten bezüglich einer möglichen rückwirkenden Anwendung von nachträglichen Steueränderungen. CA Immo schätzt die Wahrscheinlichkeit einer tatsächlichen Belastung jedoch als gering ein.

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

### Währungsrisiken

Eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone hätte gravierende Folgen für die europäischen Volkswirtschaften und die ohnehin teilweise volatilen Finanzmärkte. Schließlich könnte der Ausstieg einzelner Staaten aus der Europäischen Währungsunion zu einem gänzlichen Kollaps des Währungssystems führen.

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten

in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten.

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

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

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

Nach vielen Jahren der hohen Nachfrage und Rekord-Transaktionsvolumen auf dem europäischen Immobilienmarkt wie auch auf den Kernmärkten der CA Immo und insbesondere in Deutschland, erfolgte ein Einbruch der **Transaktionsmarkte** im Jahr 2022 aufgrund der signifikant geänderten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen. Das Risiko von Transaktionen die aufgrund von Problemen in Bezug auf die Preisfindung bzw. die Verfügbarkeit sowie Kosten der Finanzierung pausieren oder sogar abgebrochen werden bleibt weiterhin hoch.

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsstrome abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung be-

rücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in entsprechenden Projektkostenschatzungen erfasst.

#### **SONSTIGE RISIKEN**

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

Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** der CA Immo Gruppe können zu unerwarteten Verlusten führen oder sich in einem zusätzlichen Aufwand niederschlagen. Dieses Risiko kann auf Unzulänglichkeiten in **EDV-** und anderen **Informationssystemen**, auf menschlichem Versagen und ungenügenden innerbetrieblichen Kontrollverfahren basieren. Fehlerhafte Programmabläufe sowie automatisierte EDV- und Informationssysteme, die in Art und Umfang nicht dem Geschäftsvolumen Rechnung tragen oder für Cyberkriminalität angreifbar sind (**IT- und Cyberrisiken**), bergen ein hohes Betriebsrisiko. Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Unternehmensstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen (insbesondere Geschaftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die zu unbedachten Handlungen führen können, oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben werden zum Teil auf externe Dritte ausgelagert. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht oder CA Immo außerstande ist, geeignete Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden.

Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Die Abwanderung von Mitarbeitern in Schlüssel-funktionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, der zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann (**HR-Risiko**).

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Ab-

läufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie eine möglichst vorausschauende Personalplanung vor.

### Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Diese werden in unterschiedlichen Jurisdiktionen geführt. Das jeweils anwendbare Recht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer oder andere Verzögerungen bedingen. CA Immo geht davon aus, ausreichende bilanzielle Vorsorge für Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen.

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten Schadenersatzklagen über vorläufig 1,9 Mrd. € aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags an CA Immo eingebracht. Die für diese Zivilverfahren relevanten erstinstanzlichen und – aufgrund der anhängigen Rechtsmittelverfahren – nicht rechtskräftigen Strafurteile des „**BUWOG** Strafprozesses“ vom Jänner 2022 gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten aus Sicht der CA Immo im Wesentlichen, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG - Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen zum Nachteil von CA Immo gesetzt worden sind. Eine Einschätzung der Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen zivilrechtlichen Schadenersatzverfahren ist final erst nach Abschluss sämtlicher Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich.

Die Veränderung von **Rechtsnormen**, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse und den Betrieb sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen insbesondere auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur der CA Immo Gruppe


haben. Derartigen Rechtsrisiken steuert CA Immo durch zahlreiche Maßnahmen proaktiv entgegen. Dazu zählen die regelmäßige Bewertung von historischen und bestehenden Rechtsrisiken, die laufende Überwachung von Gesetzesänderungen bzw. Änderungen in der Rechtsprechung, die Implementierung von Lessons Learned in unsere Geschäftsprozesse, sowie kontinuierliche Informations- und Schulungsmaßnahmen.

### ESG-RISIKEN

Aktuelle Entwicklungen am Kapitalmarkt (z. B. EU Green Deal) sowie neue gesetzliche Auflagen erzeugen für Unternehmen Handlungsdruck, stärker als bisher über ESG-Risiken zu berichten, die aus ihrer Geschäftstätigkeit resultieren. Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte spielen auch im gesamten Immobiliensektor eine wesentliche Rolle. Gebäude werden durch ihren hohen Energieverbrauch als einer der Schlüsselfaktoren für den Klimaschutz angesehen, daher liegt die Aufmerksamkeit aktuell noch vorrangig auf Umweltbelangen (Environmental), aber auch die Faktoren Social und Governance gewinnen zunehmend an Relevanz.

### Umweltrisiken

Die Energienutzung in Gebäuden für Beleuchtung, Heizung oder Kühlung führt zu direkten oder indirekten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Baumaterialien enthalten Kohlenstoffe, die bei ihrer Gewinnung, Herstellung, ihrem Transport und ihrer Verarbeitung entstehen. Da Kohlenstoff in fast jeder Phase des Baus und Betriebs von Gebäuden enthalten ist, sollten Unternehmen rechtzeitig mit der Umsetzung entsprechender Programme zur **Dekarbonisierung von Immobilien** beginnen, um zum ehrgeizigen Ziel der Klimaneutralität in Europa bis 2050 beitragen zu können.

 Als verantwortungsbewusster Akteur in der europäischen Immobilienbranche unterstützt CA Immo die **Klimaziele der Vereinten Nationen** und den damit verbundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen, nachhaltigen Wirtschaft voll und ganz. Um die damit verbundenen Anforderungen bestmöglich zu erfüllen und ihre langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, verankert CA Immo entsprechende Ziele, Maßnahmen, Prozesse und Systeme in ihrer strategischen Ausrichtung (z. B. Nachhaltigkeitszertifizierungen, ESG Reporting, Green Financing, etc.).

Für CA Immo ist die Verbesserung der **Energieeffizienz** im Gebäudebestand ein maßgeblicher Faktor zur Erreichung der **Klimaneutralität**. Auf diese Art und Weise beugen wir höherem Energieverbrauch und damit verbunden höheren Betriebskosten vor. Da die Ergebnisse der Kohlenstoffeffizienz erheblich von Entscheidungen in der Planungsphase abhängen, achten wir bei unseren Projektentwicklungen bereits in einem sehr frühen Stadium auf zukünftige Auswirkungen auf die Umwelt. Dabei setzen wir – wo möglich – auf die Erhöhung des Anteils an nachhaltigen Materialien, achten auf den CO<sub>2</sub>-Footprint herkömmlicher Materialien und die Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen vor Ort (Solarkollektoren, Wärmepumpen, Wärmenetze, usw.). Unser Beschaffungsprozess stellt zudem sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden. Unsere Bau-Dienstleister verpflichten wir zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).


Detaillierte Informationen hierzu – insbesondere zu Klimarisiken und -chancen einschließlich Risikoeinschätzung – finden Sie im ESG Bericht.

#### Sonstige Umwelt- und Klimarisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften umfassen effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum von CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontamination** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilien erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Grundsätzlich sind versicherbare Risiken im üblichen Umfang versichert (z. B. All-Risk-Versicherung für Entwicklungsprojekte). Sollte für derartige Schäden jedoch keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung


bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Due Diligence - Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden.

#### Soziale Risiken

 Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf folgenden Themen: Wohlergehen, Gesundheit und Sicherheit, Förderung der Mitarbeiter, Diversität, Wirkung auf Gemeinschaften sowie auf sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung. Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer beispielsweise auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen.

Informationen zu den für CA Immo wesentlichen sozialen Risiken sowie den im Zuge der Covid-19-Pandemie von CA Immo gesetzten umfassenden Schutzmaßnahmen für eine sichere Arbeitsumgebung für CA Immo Mitarbeiter, Mieter sowie auf CA Immo Baustellen finden Sie im ESG Bericht.

#### Governance Risiken

 Eine vorbildliche Corporate Governance stellt für CA Immo eine Chance zur langfristigen Wertsteigerung dar. Umgekehrt birgt die Nichtbeachtung von Governance- und Compliance-Standards hohe Risiken, die von Strafen und Bußgeldern bis hin zum Verlust der Reputation reichen können. Hierzu zählen nicht nur die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben, Governance-Regeln und (internen) Richtlinien, sondern auch ein transparenter Umgang mit Interessenkonflikten, die Gewährung einer angemessenen Vergütung, die Förderung einer offenen Kommunikation mit allen Stakeholdern, Wahrung der Menschenrechte sowie die Einhaltung unserer ethischen Grundsätze und Unternehmenswerte. CA Immo positioniert sich klar gegen jede Form von Ungleichbehandlung, Menschenrechtsverletzungen, organisiertem Verbrechen (z. B. Betrug, Erpressung, Bestechung und Korruption), Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung. Dagegen wollen wir auf allen Ebenen Integrität und Vielfalt fördern.

Dem **Korruptionsrisiko** wird beispielsweise durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Geschenke- und Spenden-Richtlinie Rechnung getragen. Mitarbeiter sind dazu angehalten, jeglichen Verdachtsmoment intern zu melden. Darüber hinaus besteht für Mitarbeiter sowie externe Dritte bei Verdacht eines Fehlverhaltens die Möglichkeit, diesen anonym über das von CA Immo eingerichtete elektronische **Hinweisgebersystem**<sup>1)</sup> auf der Website des Unternehmens zu melden. Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufsichtsrats. Sämtliche operativ tätige Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere **Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter)** zur Anerkennung und Einhaltung unseres Code of Ethics

und Code of Conduct sowie der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. CA Immo prüft ihre Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses nicht nur hinsichtlich ihrer fachlichen Qualifikation und wirtschaftlichen Situation, sondern auch im Hinblick auf soziale Aspekte. Im Rahmen einer „**Third-Party-Compliance**“ - Überprüfung wird mittels Fragebögen und Einsatz von Unternehmens- und Risikodatenbanken für unerwünschte Medien, Sanktionen, Watchlists, etc. auch die Einhaltung von Governance-, Sozial- und Umweltstandards abgefragt bzw. überprüft und in Vergabeprozessen berücksichtigt. Im Bereich Governance achten wir speziell auf die Einhaltung von Gesetzen, unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Details zu unseren wesentlichen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen sind auf unserer Website abrufbar<sup>2)</sup>.

<sup>1)</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/hinweisgebersystem/whistleblower/>

<sup>2)</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/unsere-werte/>

# ESG ANHANG

DANUBE HOUSE  
Prague

---





## ESG ANHANG

## WESENTLICHE NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN GEMÄß § 267A ABS. 2 UGB (NADIVEG)

	CA Immo Fokusthemen	EPRA Leistungsindikatoren	Seitenverweis
Umweltbelange	Klima & Energie, Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft,	Elec-Abs, Elec-LFL, DH&C-Abs, DH&C-LFL, Fuels-Abs, Fuels-LFL, Energy-Int, GHG-Dir-Abs,	Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 12
	Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette, Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	GHG-Indir-Abs, GHG-Int, Water-Abs, Water-LFL, Water-Int, Waste-Abs, Waste-LFL, Cert-Tot	Konzepte & Ergebnisse: 15-32 73-82, 84 Risiken: 66-67, 18-22
Arbeitnehmerbelange	Gesundheit & Sicherheit, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	Diversity-Emp, Diversity-Pay, Emp-Dev, Emp-Turnover, H&S-Emp, Emp-Training, H&S-Asset,	Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 12
	Gesundheit & Sicherheit, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	H&S-Comp, Comty-Eng	Konzepte & Ergebnisse: 46-56, 16-17, 33-42, 83, 85 Risiken: 57-68, 18-22
Sozialbelange	Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	Gov-Board Gov-Select Gov-CoI	Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 12
	Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance		Konzepte & Ergebnisse: 46-56, 16-17, 33-41 Risiken: 57-68
Achtung der Menschenrechte			
Bekämpfung von Korruption und Bestechung			

## BERICHTERSTATTUNG GEMÄSS DER TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD)

Themenbereiche	Themen	Kapitel	Seite
Governance	Überwachung klimabezogener Risiken und Chancen durch den Vorstand	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG Bericht	11, 58-59, 18-19
	Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG Bericht	11, 58-59, 18-19
Strategie	Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Risiken und Chancen	ESG Bericht	18-22
	Auswirkungen von Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung	ESG Bericht	12, 18-22
	Klimaresilienz der Unternehmensstrategie	Strategie, ESG Bericht	5-8, 18-22
Risikomanagement	Prozess zur Identifizierung und Evaluierung klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG Bericht	58-59, 11-12, 18-19
	Prozesse zum Management klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG Bericht	58-59, 11-12, 18-19
	Integration der oben genannten Prozesse in das allgemeine Risikomanagement	Risikobericht, ESG Bericht	58-59, 18-19
	Indikatoren zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen	ESG Bericht und Anhang	11-17, 23-32, 73-82, 84
Kennzahlen und Ziele	CO <sub>2</sub> Emissionen Scope 1, 2 und 3 und damit verbundene Risiken	ESG Anhang, ESG Bericht	18-32, 73-82, 84
	Ziele für das Management klimabezogener Risiken und Chancen	ESG Bericht	15-17

## EPRA NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Wir berichten über unser Engagement im Bereich Umwelt, Gesellschaft und Governance in Übereinstimmung mit den EPRA Sustainability Best Practice Recommendations 3<sup>rd</sup> Edition (sBPR). Wir gehen in drei Bereichen auf die EPRA sBPR ein:

- Übergreifende Empfehlungen (diese und folgende Seite)
- Leistungskennzahlen zur Nachhaltigkeit
- Bericht zur Nachhaltigkeitsperformance (ESG Bericht, Corporate Governance Bericht).

### 1. ÜBERGREIFENDE EMPFEHLUNGEN GEM. EPRA

#### Organisationsgrenzen

Für unsere Datenbegrenzung verfolgen wir den Ansatz der operativen Kontrolle. Alle im Zuge der ESG Berichterstattung angeführten Kennzahlen beziehen sich auf die CA Immobilien Anlagen AG und sämtliche vollkonsolidierte Tochtergesellschaften im jeweils angegebenen Berichtszeitraum oder -stichtag (außer anderweitig angegeben). Die Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios inkludiert ausschließlich Bestandsobjekte, die während des gesamten Berichtsjahrs in Betrieb und zu 100% im Eigentum von CA Immo waren. Immobilien, die im Berichtszeitraum (Geschäftsjahr) erworben, veräußert oder fertiggestellt wurden und somit nicht über den gesamten Zeitraum Teil unseres Bestandsportfolios waren, wurden nicht berücksichtigt.

#### Berichtszeitraum

Die Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios bezieht sich auf das mit 31. Dezember 2021 zu Ende gegangene Kalenderjahr, da die Verbrauchsdaten unserer Gebäude für das Jahr 2022 bis Redaktionsschluss des Berichts nicht vollständig vorlagen. Die restliche Berichterstattung bezieht sich auf den Stichtag 31. Dezember 2022, sofern nicht anders angegeben.

#### Geltungsbereich

Wir bemühen uns, über alle Objekte innerhalb der oben definierten Organisationsgrenze zu berichten, ausgenommen:

- Immobilien, die als Grundstücksreserve klassifiziert sind, z. B. temporäre Gebäude, Gebäude mit Zwischennutzung
- Parkhäuser.

Büroimmobilien bilden das Kernsegment von CA Immo; zum Stichtag entfielen rd. 94% des gesamten Bestandsportfolios auf Büroimmobilien<sup>1)</sup>, der Rest auf Hotels (3%) bzw. sonstige Nutzungsarten (3%).

Das gemäß dem oben beschriebenen Anwendungsbereich in den EPRA-Verbrauchsdaten erfasste CA Immo-Bestandsportfolio inkludierte im Jahr 2021 66 Bestandsgebäude, davon 55 Multi-Tenant-Bürogebäude, ein Einkaufszentrum und 10 Single-Tenant Gebäude (davon drei Hotels). 41 Gebäude wurden mit Fernwärme beheizt, 26 mit Gas, 1 mit Heizöl. Es wurden alle Assetklassen, d.h. Büro sowie Sonstiges (Hotel, Einzelhandel, Museum) in die Verbrauchsdaten-Analyse einbezogen. In Summe waren im Geschäftsjahr 2021 rd. 90% des gesamten Bestandsportfolios (nach vermietbarer Nutzfläche, zum 31.12.2021: 2020: 90%) in der Verbrauchsdatenanalyse enthalten. Daten zu den 17 von CA Immo selbst genutzten Büros werden getrennt ausgewiesen.

Um eine flächendeckende Datenerhebung für den gesamten Energieverbrauch unserer Gebäude bereitstellen zu können, bemühen wir uns, Mieter-Verbrauchsdaten (vom Mieter direkt eingekaufter Mieterstrom) von allen Single- als auch Multi-Tenant-Gebäuden zu erhalten. Für das Geschäftsjahr 2021 mussten zwei vollständig an einen Einzelmietler vermietete Bürogebäude (Single-Tenant-Hotelgebäude) mangels Datenverfügbarkeit aus der Verbrauchsdatenanalyse exkludiert werden.

#### Hochrechnungsmethodik für Verbrauchsdaten 2022

Verbrauchsdaten für das Geschäftsjahr 2022 lagen bis Redaktionsschluss des Berichts nicht vollständig vor. Um trotzdem eine Indikation der entsprechenden Verbräuche geben zu können, haben wir Verbrauchswerte (Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität des Bestandsportfolios) auf Basis der Verbrauchswerte 2021 unter Berücksichtigung von Klima- (Witterungs-) und Leerstandsfaktoren hochgerechnet und im ESG Bericht im Kapitel Umwelt dargestellt. Die EPRA-Tabellen im ESG-Anhang enthalten ausschließlich die vollständigen Verbrauchsdaten 2021 im 2- bzw. 3-Jahres-Vergleich.

#### Berichtsumfang

In der Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios folgen wir der Scope-Definition des Greenhouse Gas Protocol:

<sup>1)</sup> Zum 31.12.2022, nach Bilanzwert, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen

- Scope 1: Direkte Emissionen aus der Verbrennung von Energieträgern im Gebäude, welche direkt von CA Immo beschafft wurden (fossile Brennstoffe)
- Scope 2: Indirekte Emissionen, welche im Zuge der Erzeugung der von CA Immo beschafften Energieträger außerhalb der Liegenschaften von CA Immo angefallen sind (Strom für Allgemeinflächen, Heizwärme und Kühlung der gesamten Gebäude)
- Scope 3: Indirekte Emissionen, welche innerhalb der Wertschöpfungskette von CA Immo anfallen. CA Immo weist im Rahmen der EPRA-Berichterstattung zum Stichtag Scope 3 Emissionen gemäß GHG Protokoll in folgenden Kategorien aus: Kategorie 1 (Zugekaufte Waren und Dienstleistungen), Kategorie 3 (Brennstoff- und energiebezogene Tätigkeiten), Kategorie 5 (Im Betrieb anfallende Abfälle) sowie Kategorie 13 (Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte). Das sind Emissionen aus dem Energieverbrauch von Mietern, sowie dem Abfall, der in unseren Gebäuden entsorgt wird.

Die Umrechnung des Energieverbrauchs auf Treibhausgasemissionen erfolgt sowohl **standortbasiert als auch marktbasierend**. Für die standortbasierte Umrechnung werden länderspezifische, durchschnittliche Umrechnungsfaktoren von DEFRA (für Fernwärme und Gas) und der Internationalen Energieagentur IEA (für Strom) verwendet. Für die marktbasierende Umrechnung kommen die Faktoren der jeweiligen Energieanbieter (für Fernwärme und Strom) aus den entsprechenden Energieverträgen zur Anwendung.

#### Schätzung des Vermieter-basierten Verbrauchs

Der gesamte berichtete Energie- und Wasserverbrauch basiert auf Rechnungen und gegebenenfalls auf Zählerständen. Für ein Single-Tenant-Gebäude wurden Schätzungen für Wasser- und Energiedaten auf Grundlage der Anforderungen der EPRA Sustainability Best Practices Recommendations 3rd Edition vorgenommen. Die Abfalldaten, die in volumetrischen Einheiten angegeben wurden, wurden mit Umrechnungsfaktoren für Dichte von der UK Environment Agency umgerechnet.

#### Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Es wurden nach Möglichkeit die gesamten Verbrauchsmengen (Energie und Wasser) der Liegenschaften erfasst. Die Gesamtenergiemengen beinhalten vom Vermieter bezogene Energie zur Versorgung der technischen Gebäudeausrüstung und Allgemeinflächen, vom Mieter bezogene

Energie bzw. vom Vermieter bezogene Energie, welche direkt an die Mieter weitergeleitet und im Rahmen des Submetering erfasst und abgerechnet wird. Alle drei Komponenten werden in der Berichterstattung getrennt ausgewiesen. Der Wasserverbrauch des Gebäudes umfasst auch den Mieterverbrauch. Die Abfalldaten inkludieren den Abfall von Mietern und Vermieter, da CA Immo für die Abfallverträge verantwortlich ist.

#### Analyse – Normalisierung

Seit dem Geschäftsjahr 2021 wird zur Kalkulation der Energie- (Energy-Int), CO<sub>2</sub>- (GHG-Int) und Wasserintensität (Water-Int) die Brutto-Innenfläche (GIA in m<sup>2</sup>; inkl. im Gebäude befindliche Garagenstellplätze, Keller- und Lagerfläche) herangezogen. Die Werte für 2019 und 2020 wurden entsprechend angepasst. Nur die Gebäude, für die vollständige Daten vorliegen, werden in die Berechnung der Intensitätskennzahlen einbezogen. Für unsere eigengenutzten Büros berichten wir die Intensitäts-Leistungsindikatoren unter Heranziehung der von uns im Gebäude genutzten Fläche (Mietfläche in m<sup>2</sup>).

#### Analyse – Segmentanalyse

Die Segmentanalyse wurde sowohl auf geografischer Basis als auch nach Asset-Klassen durchgeführt. Das Bestandsportfolio 2021 umfasste Objekte in Deutschland, Österreich und CEE (Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien, Serbien). Nach Asset-Klassen werden Daten getrennt für Büro und Sonstiges (Hotel, Shoppingcenter und Museum) dargestellt.

#### Analyse – Like-for-Like Betrachtung

Die Like-for-Like-Betrachtung umfasst alle Immobilien, die in den letzten zwei vollen Berichtsjahren durchgängig in Betrieb und Teil des CA Immo-Bestandsportfolios waren (operative Kontrolle). Um eine aussagekräftige Vergleichbarkeit zu gewährleisten, beinhalten die einzelnen Leistungsindikatoren jeweils ausschließlich Objekte, für die vollständige Verbrauchsdaten aus beiden Jahren vorliegen.

#### Mitarbeiterkennzahlen

Mitarbeiterkennzahlen werden auf Basis von Headcounts (HC) aller vollkonsolidierten Unternehmen ausgewiesen (inkl. karentzierte und Teilzeitarbeitskräfte, exkl. Studenten und Praktikanten). Wurde eine Kennzahl mit einer anderen Basis berechnet, wird diese in einer Fußnote erläutert.

## ENERGIEVERBRAUCH DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	2019	2020	2021	Veränderung <sup>3)</sup>
Energieverbrauch		Energieverbrauch gesamt		269.777	260.603	250.854	-4%
		Energieverbrauch gesamt Like-for-Like		257.240	250.541	235.980	-6%
Stromverbrauch	Elec-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus Strom		160.705	145.389	127.642	-12%
		Allgemeinstrom, vom Vermieter beschafft <sup>1)</sup>		81.142	69.737	61.497	-12%
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		60.214	51.444	47.002	-9%
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft		19.348	24.208	19.142	-21%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	1%	62%	N/A
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus Strom		N/A	140.524	121.630	-13%
		Allgemeinstrom, vom Vermieter beschafft <sup>1)</sup>		N/A	67.461	58.976	-13%
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		N/A	49.528	45.031	-9%
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft		N/A	23.535	17.623	-25%
Energieverbrauch aus Fernwärme <sup>2)</sup>	DH&C-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme	MWh	46.050	60.629	68.706	13%
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		43.614	48.453	55.334	14%
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		2.436	12.176	13.372	10%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	N/A
		% GHG Offset		0%	0%	0%	N/A
Energieverbrauch aus Fernwärme <sup>2)</sup> LFL	DH&C-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme		N/A	55.891	59.843	7%
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		N/A	43.714	46.663	7%
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		N/A	12.176	13.180	8%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		63.022	54.585	54.506	0%
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		63.022	51.527	51.798	1%
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		N/A	3.057	2.708	-11%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	N/A
		% GHG Offset <sup>4)</sup>		0%	0%	8%	N/A
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen LFL	Fuels-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		N/A	54.127	54.506	0%
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		N/A	51.070	51.798	1%
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		N/A	3.057	2.708	-11%
Energieintensität	Energy-Int	Gesamtes Gebäude	kWh/m <sup>2</sup>	187	173	154	-11%
Energieintensität (vom Vermieter beschafft)		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug		138	119	112	-6%
Energieintensität LFL		Gesamtes Gebäude	kWh/m <sup>2</sup>	N/A	175	154	-12%
Energieintensität (vom Vermieter beschafft) LFL		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug		N/A	121	111	-8%

<sup>1)</sup> Inkludiert den von CA Immo eingekauften Strom für Allgemeinflächen und Kühlung im gesamten Gebäude

<sup>2)</sup> Kein Bezug von Fernkälte im CA Immo-Bestandportfolio

<sup>3)</sup> Veränderung 2020-2021 (yoy)

<sup>4)</sup> In der zweiten Hälfte des Jahres 2021 verbrauchte ein Gebäude THG-kompensierte fossile Brennstoffe

LFL: Like-For-Like

CO<sub>2</sub>-FOOTPRINT DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	EPRACode	Abgrenzung	Maßeinheit	2019	2020	2021	Veränderung <sup>4)</sup>
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e	11.586	9.474	9.487	0%
THG Offsets der direkten THG-Emissionen (gesamt) Scope 1		Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e	N/A	N/A	814	N/A
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1 Kältemittel	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	tCO <sub>2</sub> e	N/A	N/A	1.081	N/A
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs <sup>1)</sup>	Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e (standortbasiert)	37.638	35.133	31.327	-11%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs <sup>1)</sup>	Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e (markt basiert)	38.209	36.859 <sup>2)</sup>	18.591	-50%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 1)	GHG-Indir-Abs <sup>3)</sup>	Wasserversorgung, gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	tCO <sub>2</sub> e	N/A	N/A	76	N/A
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 3) <sup>5)</sup>	GHG-Indir-Abs <sup>3)</sup>	Energieversorgung, gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e	N/A	N/A	18.392	N/A
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 5)	GHG-Indir-Abs <sup>3)</sup>	Abfallaufbereitung, gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e	N/A	N/A	1.814	N/A
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	GHG-Indir-Abs <sup>3)</sup>	Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e (standortbasiert)	29.995	30.898	26.918	-13%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	GHG-Indir-Abs <sup>3)</sup>	Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e (markt basiert)	30.150	30.676 <sup>2)</sup>	15.549	-49%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) Kältemittel	GHG-Indir-Abs <sup>3)</sup>	Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	tCO <sub>2</sub> e	N/A	N/A	201	N/A
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (standortbasiert)	34,64	31,35	27,05	-14%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	GHG-Int	Gesamtes Gebäude		54,27	51,66	42,63	-17%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2, LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (standortbasiert)	N/A	32,10	26,73	-17%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13), LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude		N/A	52,86	42,58	-19%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (markt basiert)	36,54	32,56 <sup>2)</sup>	18,61	-43%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	GHG-Int	Gesamtes Gebäude		59,96	53,25 <sup>2)</sup>	27,92	-48%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2, LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (markt basiert)	N/A	32,64 <sup>2)</sup>	18,17	-44%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13), LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude		N/A	53,79 <sup>2)</sup>	28,19	-48%

<sup>1)</sup> GHG-Indir-Abs schließt Emissionen aus, die ausschließlich auf Mietflächen zurückzuführen sind (Scope 3 Kategorie 13 Emissionen)

<sup>2)</sup> Die marktbasieren Daten für 2020 weichen von den 2021 veröffentlichten Daten geringfügig ab, da ein Teil der marktbasieren Emissionsfaktoren der Energielieferanten zu diesem Zeitpunkt noch nicht verfügbar war. In diesen Fällen wurden, wie im GHG Protocol Corporate Standard empfohlen, durchschnittliche standortbezogene Emissionsfaktoren verwendet, um Lücken zu schließen

<sup>3)</sup> Die berichteten Emissionen sind Scope 3 zugeordnet, diese Werte repräsentieren jedoch nicht die vollständigen Scope 3-Emissionen gemäß GHG-Protocol. Es werden die folgenden Scope 3-Kategorie 13 "Downstream leased assets", Teile der Kategorie 1 "Purchased goods and services", die Kategorie 3 "Fuel and energy-related activities" und die Kategorie 5 "Waste generated in operations" abgebildet.

<sup>4)</sup> Veränderung 2020-2021 (yoy)

<sup>5)</sup> Da für Serbien kein Emissionsfaktor für die vorgelagerte Energieversorgung verfügbar ist, wurde der Emissionsfaktor Polens als Ersatz verwendet

LFL: like-for-like

THG-Emissionen: Treibhausgas-Emissionen

ENERGIEVERBRAUCH UND CO<sub>2</sub>-FOOTPRINT DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS 2020 UND 2021 – DETAIL

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit
Energieverbrauch		Energieverbrauch gesamt	
		Energieverbrauch gesamt Like-for-Like	
		Gesamtenergieverbrauch aus Strom	
Stromverbrauch	Elec-Abs	Allgemeinstrom, vom Vermieter beschafft	
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft	
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft	
		% aus erneuerbaren Quellen	
		Gesamtenergieverbrauch aus Strom	
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	Allgemeinstrom, vom Vermieter beschafft	
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft	
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft	
		Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	
Energieverbrauch aus Fernwärme	DH&C-Abs	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	MWh
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	
		% aus erneuerbaren Quellen	
		% GHG Offset	
		Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	
Energieverbrauch aus Fernwärme LFL	DH&C-LFL	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	
		Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	
		% aus erneuerbaren Quellen	
		% GHG Offset	
		Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen LFL	Fuels-LFL	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	
Energieintensität		Gesamtes Gebäude	
Energieintensität (vom Vermieter beschafft)	Energy-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kWh/m <sup>2</sup>
Energieintensität LFL		Gesamtes Gebäude	
Energieintensität (vom Vermieter beschafft) LFL		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kWh/m <sup>2</sup>
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e
THG Offsets der direkten THG-Emissionen (gesamt) Scope 1		Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1 Kältemittel	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	tCO <sub>2</sub> e
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir	Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e (standort-basiert)
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir	Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e (markt-basiert)
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 1)	GHG-Indir	Wasser, gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	tCO <sub>2</sub> e
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 3)	GHG-Indir	Energieversorgung, gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 5)	GHG-Indir	Abfallaufbereitung, gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	GHG-Indir	Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e (standort-basiert)
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	GHG-Indir	Gesamtes Gebäude	tCO <sub>2</sub> e (markt-basiert)
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) Kältemittel	GHG-Indir	Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	tCO <sub>2</sub> e
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (standort-basiert)
THG-Emissionsintensität Scope 1+2 LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13) LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (markt-basiert)
THG-Emissionsintensität Scope 1+2 LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13) LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	

LFL: like-for-like

Deutschland	Österreich	CEE	Büro	Sonstiges <sup>1)</sup>	Deutschland	Österreich	CEE	Büro	Sonstiges <sup>1)</sup>
2020 <sup>8</sup>			2020		2021				
55.491	29.052	176.060	243.302	17.300	57.312	26.509	167.033	233.269	17.585
55.491	25.983	169.068	234.057	16.484	52.239	26.509	157.231	218.656	17.324
28.182	13.642	103.565	138.638	6.751	24.364	11.669	91.609	121.678	5.964
6.881	9.376	53.480	68.479	1.258	7.618	8.285	45.595	60.302	1.195
0	1.359	50.085	51.300	144	0	988	46.015	47.002	0
21.300	2.907	0	18.859	5.349	16.746	2.396	0	14.374	4.768
8%	0%	0%	2%	0%	20%	80%	70%	64%	20%
28.182	12.022	100.320	134.589	5.934	22.326	11.669	87.635	115.737	5.893
6.881	8.572	52.008	66.203	1.258	7.099	8.285	43.592	57.781	1.195
0	1.215	48.312	49.528	0	0	988	44.044	45.031	0
21.300	2.234	0	18.859	4.676	15.227	2.396	0	12.925	4.698
19.671	11.106	29.852	53.137	7.492	25.606	10.397	32.703	59.793	8.913
11.120	7.481	29.852	47.582	871	16.090	6.542	32.703	53.871	1.464
8.551	3.626	0	5.555	6.621	9.516	3.856	0	5.922	7.449
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
19.671	9.658	26.563	48.399	7.492	22.571	10.397	26.875	51.121	8.722
11.120	6.032	26.563	42.843	871	13.246	6.542	26.875	45.199	1.464
8.551	3.626	0	5.555	6.621	9.325	3.856	0	5.922	7.258
7.638	4.304	42.642	51.527	3.057	7.342	4.443	42.721	51.798	2.708
4.581	4.304	42.642	51.527	0	4.634	4.443	42.721	51.798	0
3.057	0	0	0	3.057	2.708	0	0	0	2.708
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	9%	0%
7.638	4.304	42.185	51.070	3.057	7.342	4.443	42.721	51.798	2.708
4.581	4.304	42.185	51.070	0	4.634	4.443	42.721	51.798	0
3.057	0	0	0	3.057	2.708	0	0	0	2.708
167	121	182	173	203	144	114	161	152	198
97	94	131	121	56	103	98	117	113	69
167	119	184	174	205	151	114	159	152	208
97	97	131	122	56	107	98	114	112	69
842	791	7.841	9.474	0	848	814	7.825	9.487	0
0	0	0	0	0	0	814	0	814	0
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	442	0	639	1.080	0
4.338	2.642	28.153	34.801	332	5.188	2.109	24.030	30.934	393
2.402	1.618	32.839	36.644	214	1.466	144	16.981	18.558	32
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	13	11	53	70	7
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.686	508	14.198	17.633	760
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	46	124	1.644	1.791	23
9.523	1.241	20.134	27.432	3.466	7.486	1.064	18.368	23.622	3.230
9.190	748	20.739	27.615	3.062	6.267	362	8.920	13.264	2.285
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	201	0	0	125	76
22,31	15,21	37,30	31,98	8,66	21,90	14,94	30,70	27,49	10,26
44,70	19,02	58,16	52,33	48,83	34,09	16,01	48,40	42,49	46,05
22,31	15,68	38,07	32,78	8,66	23,06	14,94	29,93	27,19	10,26
44,70	18,46	59,33	52,96	50,74	36,23	16,01	47,24	42,33	48,44
13,97	10,67	42,16	33,31	5,60	8,40	4,89	23,91	19,07	0,84
37,91	11,07	63,65	54,32	45,10	21,94	3,75	32,51	27,56	36,49
13,97	11,52	41,86	33,43	5,60	9,06	4,89	22,95	18,65	0,84
37,91	12,43	63,57	53,92	50,74	24,00	3,75	31,97	27,75	38,53

<sup>1)</sup>Hierzu zählen die Assetklasse Hotel, ein Shoppingcenter (Galleria, Wien) und ein Museumsgebäude (Hamburger Bahnhof, Berlin)

ABFALLAUFKOMMEN & WASSERVERBRAUCH DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	Gesamtportfolio			Veränderung <sup>1)</sup>
				2019	2020	2021	
Abfall gesamt		Gesamtes Gebäude		13.653	4.814	6.039	25,4%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Tonnen	8.395	2.830	3.741	32,2%
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		2.640	751	1.023	36,1%
		Wiederverwendung		79	0	0	0%
		Wiederverwertung (Recycling)		2.286	1.015	1.270	25,2%
		Materialrückgewinnungsanlage		232	4	0	-100%
		Kompost		7	33	2	-93,7%
		Sonstige		12	181	3	-98,4%
		Gesamtmenge Verwertung		5.257	1.984	2.298	15,8%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	61%	59%	78%	N/A
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		19%	16%	21%	N/A
		Wiederverwendung		1%	0%	0%	N/A
		Wiederverwertung (Recycling)		17%	21%	26%	N/A
		Materialrückgewinnungsanlage		2%	0%	0%	N/A
		Kompost		0%	1%	0%	N/A
		Sonstige		0%	4%	0%	N/A
		Gesamtmenge Verwertung		39%	41%	48%	N/A
Abfall gesamt LFL		Gesamtes Gebäude	Tonnen	N/A	4.484	4.966	10,8%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut) LFL	Waste-LFL	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Tonnen	N/A	2.678	2.834	5,8%
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		N/A	750	910	21,4
		Wiederverwendung		N/A	0	0	0%
		Wiederverwertung (Recycling)		N/A	994	1.217	22,4%
		Materialrückgewinnungsanlage		N/A	4	0	-100%
		Kompost		N/A	33	2	-94,0%
		Sonstige		N/A	25	3	-88,5%
		Gesamtmenge Verwertung		N/A	1.805	2.122	18,1%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%) LFL	Waste-LFL	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	N/A	60%	57%	N/A
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		N/A	17%	18%	N/A
		Wiederverwendung		N/A	0%	0%	N/A
		Wiederverwertung (Recycling)		N/A	22%	25%	N/A
		Materialrückgewinnungsanlage		N/A	0%	0%	N/A
		Kompost		N/A	1%	0%	N/A
		Sonstige		N/A	1%	0%	N/A
		Gesamtmenge Verwertung		N/A	40%	43%	N/A
Abfallintensität		Gesamtes Gebäude		6,32	1,89	2,36	24,5%
Abfallintensität LFL		Gesamtes Gebäude	kg/ m <sup>2</sup>	N/A	1,92	1,93	0,7%
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		585.313	417.488	315.330	-24,5%
in Gebieten mit geringem Wasserstress		Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	N/A	224.828	N/A
in Gebieten mit geringem bis mittleren Wasserstress		Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	N/A	18.538	N/A
in Gebieten mit mittlerem bis hohem Wasserstress		Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	N/A	0	N/A
in Gebieten mit hohem Wasserstress		Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	N/A	71.963	N/A
in Gebieten mit extrem hohen Wasserstress		Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	N/A	0	N/A
Wasserverbrauch gesamt, LFL	Water-LFL	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	374.291	287.524	-23,2%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	Gesamtes Gebäude	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,44	0,28	0,19	-30,6%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs, LFL	Water-Int	Gesamtes Gebäude		N/A	0,26	0,19	-27,4%

<sup>1)</sup> Veränderung 2020 auf 2021 (yoy)  
LFL: like-for-like



Deutschland	Österreich	CEE	Büro	Sonstiges <sup>1</sup>	Deutschland	Österreich	CEE	Büro	Sonstiges <sup>1</sup>
2020			2020		2021			2021	
901	1.048	2.865	4.604	211	976	677	4.386	5.897	142
0	849	1.981	2.676	154	0	233	3.509	3.735	7
597	6	148	714	37	664	63	295	929	93
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
274	31	711	1.002	13	312	380	578	1.228	42
0	0	4	4	0	0	0	0	0	0
29	1	4	33	0	0	0	2	2	0
1	161	18	174	7	0	1	2	3	0
901	199	884	1.927	57	976	445	877	2.162	136
0%	81%	69%	58%	73%	0%	34%	80%	63%	5%
66%	1%	5%	16%	18%	68%	9%	7%	16%	66%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30%	3%	25%	22%	6%	32%	56%	13%	21%	30%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	15%	1%	4%	3%	0%	0%	0%	0%	0%
100%	19%	31%	42%	27%	100%	66%	20%	37%	95%
901	771	2.812	4.273	211	836	677	3.453	4.823	142
0	733	1.945	2.524	154	0	233	2.601	2.828	7
597	6	146	713	37	558	63	288	816	93
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
274	26	695	981	13	277	380	560	1.175	42
0	0	4	4	0	0	0	0	0	0
29	1	4	33	0	0	0	2	2	0
1	5	18	18	7	0	1	2	3	0
901	38	866	1.749	57	836	445	851	1.996	136
0%	95%	69%	59%	73%	0%	34%	75%	59%	5%
66%	1%	5%	17%	18%	67%	9%	8%	17%	66%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30%	3%	25%	23%	6%	33%	56%	16%	24%	30%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	1%	1%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%
100%	5%	31%	41%	27%	100%	66%	25%	41%	95%
0,00	3,36	2,12	1,90	1,57	0,00	1,16	3,38	2,48	0,08
0,00	1,82	7,89	2,00	0,00	0,00	1,68	3,53	2,82	0,00
73.083	70.520	273.885	365.783	51.704	52.829	45.285	217.216	287.491	27.839
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.645	45.285	172.899	204.098	20.731
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	18.538	0	0	18.538	0
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	0	0	0	0
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	27.646	0	44.317	64.855	7.108
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	0	0	0	0
40.430	67.218	266.644	348.171	26.120	38.177	45.285	204.063	260.835	26.689
0,22	0,25	0,29	0,25	0,44	0,16	0,17	0,21	0,19	0,28
0,16	0,27	0,29	0,26	0,32	0,15	0,17	0,21	0,19	0,28

<sup>1)</sup> Hierzu zählen die Assetklasse Hotel, ein Shoppingcenter (Galleria, Wien) und ein Museumsgebäude (Hamburger Bahnhof, Berlin)

ENERGIE-, CO<sub>2</sub>-FOOTPRINT & WASSERVERBRAUCH EIGENGENUTZTER BÜROFLÄCHEN IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	2019	2020	2021	Veränderung <sup>1)</sup>
Stromverbrauch	Elec-Abs	Stromverbrauch gesamt	kWh	140.019	131.335	342.041	160%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	44%	90%	N/A
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	Stromverbrauch gesamt	kWh	N/A	131.335	126.696	-4%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	DH&C-Abs	Gesamtes Gebäude		231.730	169.080	497.125	194%
		% aus erneuerbaren Quellen	0%	0%	0%	N/A	
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL	DH&C-LFL	Gesamtes Gebäude	kWh/m <sup>2</sup>	N/A	169.080	218.190	29%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtes Gebäude		0	0	175.461	N/A
		% THG Offset	0	0	4%	N/A	
Energieintensität	Energy-Int	Gesamtes Gebäude	kWh/m <sup>2</sup>	83	67	79	18%
Energieintensität LFL	Energy-Int	Gesamtes Gebäude		N/A	67	76	14%
Direkte THG-Emissionen Scope 1	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude	kgCO <sub>2</sub> e	0	0	32.137	N/A
THG Offsets der direkten THG-Emissionen Scope 1		Gesamtes Gebäude		kgCO <sub>2</sub> e	N/A	1.190	N/A
Indirekte THG-Emissionen Scope 2	GHG-Indir-Abs	Gesamtes Gebäude	kgCO <sub>2</sub> e (standort-basiert)	90.001	75.336	184.171	144%
Indirekte THG-Emissionen Scope 2	GHG-Indir-Abs	Gesamtes Gebäude	kgCO <sub>2</sub> e (markt-basiert)	78.000	65.165	59.031	-9%
THG-Emissionsintensität	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (standort-basiert)	20,07	16,80	16,87	0%
THG-Emissionsintensität	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (markt-basiert)	17,33	14,53	7,11	-51%
THG-Emissionsintensität LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (standort-basiert)	N/A	16,68	17,23	3%
THG-Emissionsintensität LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (markt-basiert)	N/A	14,43	3,16	-78%
Wasserverbrauch	Water-Abs	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	m <sup>3</sup>	850	596	2.150	260%
in Gebieten mit geringem Wasserstress				N/A	N/A	986	N/A
...in Gebieten mit geringem bis mittlerem Wasserstress				N/A	N/A	194	N/A
...in Gebieten mit mittlerem bis hohem Wasserstress				N/A	N/A	0	N/A
...in Gebieten mit hohem Wasserstress				N/A	N/A	970	N/A
...in Gebieten mit extrem hohen Wasserstress				N/A	N/A	0	N/A
Wasserverbrauch LFL				Water-LFL			N/A
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	Gesamtes Gebäude	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,19	0,13	0,17	26%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs LFL	Water-Int	Gesamtes Gebäude	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	N/A	0,13	0,14	4%
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot		Anzahl und Art	2 (DGNB Gold)	2 (DGNB Gold)	8 <sup>2)</sup>	300%

<sup>1)</sup> Veränderung 2020 auf 2021 (yoy)

<sup>2)</sup> 1 DGNB Platin, 3 DGNB Gold, 3 BREEAM Very Good, 1 LEED Gold

Der Umfang des analysierten Büroportfolios wurde auf alle von CA Immo selbst genutzten und angemieteten Büroflächen erweitert (inkl. selbst genutzte Büroflächen in CA Immo-Gebäuden). Daher hat sich der Umfang von 3 auf 17 Büros erweitert.

LFL: like-for-like.

## ABFALLAUFKOMMEN IN DEN EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	2019	2020	2021	Veränderung <sup>2</sup>	Like-for-like		Veränderung
								2020	2021	
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Waste-Abs <sup>1)</sup>	Abfall gesamt	Tonnen	31,38	31,38	49,88	59%	31,38	31,38	0%
		Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		0,00	0,00	6,66	81%	0,00	0,00	0%
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		6,41	6,41	11,47	79%	6,41	6,41	0%
		Wiederverwendung		0,00	0,00	0,00	0%	0,00	0,00	0%
		Wiederverwertung (Recycling)		24,74	24,74	31,48	27%	24,74	24,74	0%
		Materialrückgewinnungsanlage		0,00	0,00	0,00	0%	0,00	0,00	0%
		Kompost		0,00	0,00	0,03	0%	0,00	0,00	0%
		Sonstige		0,23	0,23	0,24	2%	0,23	0,23	0%
		Gesamtmenge Verwertung		31,38	31,38	43,22	38%	31,38	31,38	0%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Waste-Abs <sup>1)</sup>	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	0%	0%	21%	N/A	0%	0%	N/A
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		20%	20%	37%	N/A	20%	20%	N/A
		Wiederverwendung		0%	0%	0%	N/A	0%	0%	N/A
		Wiederverwertung (Recycling)		79%	79%	63%	N/A	79%	79%	N/A
		Materialrückgewinnungsanlage		0%	0%	0%	N/A	0%	0%	N/A
		Kompost		0%	0%	0%	N/A	0%	0%	N/A
		Sonstige		1%	1%	1%	N/A	1%	1%	N/A
		Gesamtmenge Verwertung		100%	100%	87%	N/A	100%	100%	N/A

<sup>1)</sup> Die Abfallentsorgung in den angemieteten Büroflächen erfolgt über den Vermieter. Die Abfallmenge des Gesamtgebäudes kann mangels Zugriff auf spezifische Entsorgungsdaten nur über die Anzahl sowie den Leerungsturnus der Abfallcontainer bestimmt werden, wovon die anteilige Abfallmenge von CA Immo auf Basis des Anteils unserer Mietfläche an der Gesamtmietfläche des Gebäudes ermittelt werden kann.

<sup>2)</sup> Veränderung 2020 auf 2021 (yoy)

ABDECKUNG DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS 2020 UND 2021<sup>1)</sup>

Indikator	EPRA Code	2020			2021		
		Fläche <sup>2)</sup>	Anzahl <sup>3)</sup>	Abdeckung <sup>4)</sup>	Fläche <sup>2)</sup>	Anzahl <sup>3)</sup>	Abdeckung <sup>4)</sup>
<b>Stromverbrauch gesamt</b>							
Gesamtenergieverbrauch aus Strom		1.607.728 m <sup>2</sup>	65 von 67	99%	1.666.284 m <sup>2</sup>	65 von 66	98%
Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste <sup>5)</sup>	Elec-Abs	1.422.963 m <sup>2</sup>	55 von 55	100%	1.508.875 m <sup>2</sup>	56 von 56	100%
Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		1.026.788 m <sup>2</sup>	35 von 35	100%	1.099.365 m <sup>2</sup>	33 von 33	100%
Mieterstrom, vom Mieter beschafft		369.453 m <sup>2</sup>	20 von 32	62%	427.292 m <sup>2</sup>	25 von 33	71%
<b>Stromverbrauch LFL</b>							
Gesamtenergieverbrauch aus Strom		1.499.617 m <sup>2</sup>	59 von 59	100%	1.571.009 m <sup>2</sup>	59 von 59	100%
Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste <sup>5)</sup>	Elec-LFL	1.346.340 m <sup>2</sup>	51 von 51	100%	1.417.732 m <sup>2</sup>	51 von 51	100%
Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		980.327 m <sup>2</sup>	32 von 32	100%	1.050.360 m <sup>2</sup>	32 von 32	100%
Mieterstrom, vom Mieter beschafft		342.678 m <sup>2</sup>	19 von 19	100%	344.036 m <sup>2</sup>	19 von 19	100%
<b>Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung</b>							
Gesamtes Gebäude <sup>6)</sup>		939.967 m <sup>2</sup>	38 von 40	99%	979.114 m <sup>2</sup>	41 von 41	100%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	DH&C-Abs	779.133 m <sup>2</sup>	30 von 30	100%	802.338 m <sup>2</sup>	32 von 32	100%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		160.834 m <sup>2</sup>	8 von 10	95%	176.776 m <sup>2</sup>	9 von 9	100%
<b>Verbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL</b>							
Gesamtes Gebäude <sup>6)</sup>		870.672 m <sup>2</sup>	35 von 35	100%	883.839 m <sup>2</sup>	35 von 35	100%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	DH&C-LFL	709.837 m <sup>2</sup>	27 von 27	100%	711.196 m <sup>2</sup>	27 von 27	100%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		160.834 m <sup>2</sup>	8 von 8	100%	172.644 m <sup>2</sup>	8 von 8	100%
<b>Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen</b>							
Gesamtes Gebäude		663.048 m <sup>2</sup>	26 von 27	98%	725.754 m <sup>2</sup>	25 von 26	96%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	Fuels-Abs	643.830 m <sup>2</sup>	25 von 25	100%	706.536 m <sup>2</sup>	24 von 25	96%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		19.218 m <sup>2</sup>	1 von 2	63%	19.218 m <sup>2</sup>	1 von 1	100%
<b>Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen LFL</b>							
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		655.720 m <sup>2</sup>	25 von 25	100%	725.754 m <sup>2</sup>	25 von 26	96%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	Fuels-LFL	636.503 m <sup>2</sup>	24 von 24	100%	706.536 m <sup>2</sup>	24 von 25	96%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		19.218 m <sup>2</sup>	1 von 1	100%	19.218 m <sup>2</sup>	1 von 1	100%
<b>Energieintensität der Gebäude</b>	Energy-Int	1.396.241 m <sup>2</sup>	55 von 55	100%	1.526.657 m <sup>2</sup>	58 von 66	90%
<b>Energieintensität der Gebäude (vom Vermieter beschafft)<sup>6)</sup></b>		1.422.963 m <sup>2</sup>	55 von 55	100%	1.508.875 m <sup>2</sup>	56 von 56	100%
<b>Energieintensität der Gebäude</b>	Energy-Int-LFL	1.323.005 m <sup>2</sup>	51 von 51	100%	1.394.396 m <sup>2</sup>	51 von 51	100%
<b>Energieintensität der Gebäude (vom Vermieter beschafft)<sup>6)</sup></b>	Energy-Int-LFL	1.346.340 m <sup>2</sup>	51 von 51	100%	1.417.732 m <sup>2</sup>	51 von 51	100%
<b>Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1</b>	GHG-Dir-Abs	643.830 m <sup>2</sup>	25 von 25	100%	706.536 m <sup>2</sup>	24 von 25	96%
<b>Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2</b>	GHG-Indir-Abs	1.422.963 m <sup>2</sup>	55 von 55	100%	1.508.875 m <sup>2</sup>	56 von 56	100%
<b>Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 3</b>	GHG-Indir-Abs	1.400.955 m <sup>2</sup>	56 von 67	86%	1.565.241 m <sup>2</sup>	59 von 66	92%
<b>Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)</b>		1.422.963 m <sup>2</sup>	55 von 55	100%	1.508.875 m <sup>2</sup>	56 von 56	100%
<b>Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2+3.13)</b>	GHG-Int	1.396.241 m <sup>2</sup>	55 von 67	86%	1.526.657 m <sup>2</sup>	58 von 66	90%
<b>Wasserverbrauch gesamt</b>	Water-Abs	1.494.178 m <sup>2</sup>	59 von 67	92%	1.625.331 m <sup>2</sup>	61 von 66	95%
<b>Wasserverbrauch LFL</b>	Water-LFL	1.417.318 m <sup>2</sup>	54 von 54	100%	1.500.519 m <sup>2</sup>	54 von 54	100%
<b>Intensität des Gebäudewasserverbrauchs</b>	Water-Int	1.494.178 m <sup>2</sup>	59 von 67	92%	1.625.331 m <sup>2</sup>	58 von 66	90%
<b>Abfallgewicht gesamt nach Entsorgungsweg (abs. und in %)</b>	Waste-Abs	1.494.178 m <sup>2</sup>	59 von 67	92%	1.586.243 m <sup>2</sup>	59 von 66	93%
<b>Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (abs. und in %) LFL</b>	Waste-LFL	1.394.771 m <sup>2</sup>	53 von 53	100%	1.466.163 m <sup>2</sup>	53 von 53	100%
<b>Abfallintensität</b>		1.494.178 m <sup>2</sup>	59 von 67	92%	1.586.243 m <sup>2</sup>	59 von 66	93%
<b>Abfallintensität LFL</b>		1.394.771 m <sup>2</sup>	53 von 53	100%	1.466.163 m <sup>2</sup>	53 von 53	100%
<b>Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften</b>	Cert-Tot	1.217.589 m <sup>2</sup>	48 von 67	75%	1.215.578 m <sup>2</sup>	43 von 66	72%

<sup>1)</sup> Diese Tabelle zeigt die Fläche, Anzahl der Gebäude sowie prozentuale Abdeckung des gesamten Gebäudebestands (lt. Definition des Berichtsumfanges), die den jeweiligen Verbrauchsdaten zugrunde liegt

<sup>2)</sup> Brutto-Innenfläche der erfassten Gebäude

<sup>3)</sup> Anzahl der erfassten Gebäude. Die Gesamtzahl der in der Analyse erfassten 66 Bestandsgebäude umfasst auch zwei Single-Tenant-Gebäude, für die uns keine Verbrauchsdaten vorliegen

<sup>4)</sup> Abdeckung der Gesamt-Fläche

<sup>5)</sup> Vom Vermieter beschafft

<sup>6)</sup> Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug. LFL: like-for-like



SOZIALE UND GOVERNANCE LEISTUNGSINDIKATOREN GEMÄSS EPRA

Soziales	EPRA Code	Maßeinheit/Definition	Abdeckung	31.12.2021		31.12.2022	
Geschlechterdiversität	Diversity-Emp	Mitarbeiter in %	Aufsichtsrat <sup>1)</sup>	64% Männlich 36% Weiblich	83% Männlich 17% Weiblich		
			Vorstand	100% Männlich 0% Weiblich	67% Männlich 33% Weiblich		
			Führungskräfte <sup>2)</sup>	70% Männlich 30% Weiblich	70% Männlich 30% Weiblich		
			Mitarbeiter	45% Männlich 55% Weiblich	45% Männlich 55% Weiblich		
Geschlechterspezifische Vergütung	Diversity-Pay <sup>3)</sup>	Relation in %		Durchschnitt	Median	Durchschnitt	Median
			Aufsichtsrat	0	0	0	0
			Vorstand	0	0	-11,0	-11,0
			Führungskräfte <sup>2)</sup>	-0,3	-1,6	-4,3	-9,5
			Mitarbeiter	6,4	6,0	-2,1	-1,5
				<b>2021</b>		<b>2022</b>	
Leistungsbeurteilungen	Emp-Dev	% der Gesamtbelegschaft		98		99	
Neueinstellungen	Emp-Turnover	Gesamtzahl		46		46	
		Anteil in % <sup>4)</sup>		10		11	
Fluktuation		Gesamtzahl Abgänge		43		73	
		Anteil in % <sup>5)</sup>		9,7		17,3	
Verletzungsrate <sup>6)</sup>	H&S-Emp	Anteil in %	Alle Mitarbeiter	0		0	
Ausfalltagessatz <sup>7)</sup>		Anteil in %		0		0	
Abwesenheitsrate <sup>8)</sup>		Anteil in %		12,8		13,8	
Todesfälle <sup>9)</sup>		Anzahl		0		0	
Training und Development	Emp-Training	Durchschnittliche Anzahl Stunden je Mitarbeiter		Männer: 6,4 Frauen: 6,5		Männer: 5,8 Frauen: 12,6	
Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen	H&S-Asset	Anteil der Gebäude, die bzgl. Gesundheits- und Sicherheitsthemen überprüft wurden (z. B. Brandschutz, Wasserqualität)	% des Gesamtbestands <sup>10)</sup> (nach m <sup>2</sup> )	95% (DE: 100%, AT: 93%, CEE: 93%)		100% (DE: 100%, AT: 100%, CEE: 100%)	
Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften	H&S-Comp	Alle gesetzlichen Vorgaben wurden eingehalten, die Behebung festgestellter Mängel wird in allen Gebäuden umgehend veranlasst	Anzahl festgestellter Mängel	0		0	
Gesellschaftliches Engagement	Comty-Eng	Anteil Bestandsportfolio in von CA Immo entwickelten und erschlossenen Quartieren	% des Gesamtbestands (nach m <sup>2</sup> )	31% (DE: 60%, AT: 43%, CEE: 12%)		40% (DE: 64%, AT: 63%, CEE: 15%)	
<b>Governance</b>				<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>	
Zusammensetzung des höchsten Leitungsgremiums	Gov-Board	Gesamtzahl der Vorstände	Vorstand	3		3	
		Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Gesellschaft bzw. Vorstand unabhängige Kapitalvertreter) <sup>11)</sup>	Aufsichtsrat	11		6	
		Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Hauptaktionär unabhängige Kapitalvertreter) <sup>12)</sup>	Aufsichtsrat	4		1	
		Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre) der Aufsichtsräte <sup>13)</sup>	Aufsichtsrat	4		5,5	
		Aufsichtsräte <sup>12)</sup> mit Kompetenzen in Umwelt- und Sozialthemen	Aufsichtsrat	11		6	
Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	Gov-Select	Beschreibung	Vorstand und Aufsichtsrat			Corporate Governance Bericht, Information gemäß § 243 A UGB	
Prozess zur Bewältigung von Interessenkonflikten	Gov-CoI	Beschreibung				Corporate Governance Bericht	

<sup>1)</sup> Aufsichtsrat gesamt, inkl. 4 Kapital- und 2 Arbeitnehmervertreter.  
<sup>2)</sup> Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter  
<sup>3)</sup> Unterschied der durchschnittl. Gesamtvergütung (Grundgehalt und Bonus) pro Mitarbeiterkategorie (Funktion, Level, Land) von Frauen und Männern in %  
<sup>4)</sup> Neueinstellungsquote: Neueinstellungen 2022 / durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount).  
<sup>5)</sup> Fluktuation: Personalabgang 2022 / durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount)  
<sup>6)</sup> Verletzungsrate: Anzahl Verletzungen durch Arbeitsunfälle / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden  
<sup>7)</sup> Ausfalltagessatz: Anzahl Abwesenheitstage aufgrund von Verletzungen bei Arbeitsunfällen / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden  
<sup>8)</sup> Abwesenheitsrate: Anzahl Abwesenheitstage gesamt (Krankheit) / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Tagen  
<sup>9)</sup> Todesfälle: Anzahl Todesfälle aufgrund von Berufskrankheit oder Arbeitsunfall  
<sup>10)</sup> Zum Stichtag 31.12.2022, exkl. im Lauf des Geschäftsjahres 2022 akquirierte, fertig gestellte oder zum Verkauf bestimmte Gebäude  
<sup>11)</sup> Unabhängig / nicht geschäftsführende Aufsichtsräte gemäß C-Regel 53 (100%)  
<sup>12)</sup> Unabhängig gemäß C-Regel 54  
<sup>13)</sup> Allgemeine durchschnittliche Bestellperiode

INFORMATIONEN ZUM GESAMT-ENERGIEVERBRAUCH UND GESAMT-CO<sub>2</sub> FOOTPRINT DER CA IMMO

Leistungsindikatoren	Maßeinheit	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>Energieverbrauch<sup>1)</sup></b>				
Stromverbrauch	MWh	160.845	145.520	127.984
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung		46.281	60.798	69.203
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		63.022	54.585	54.681
<b>Gesamt</b>	<b>MWh</b>	<b>270.148</b>	<b>260.903</b>	<b>251.868</b>
<b>GHG Emissionen<sup>1)</sup></b>				
Direkte THG-Emissionen Scope 1	tCO <sub>2</sub> e	11.586	9.474	10.600
Indirekte THG-Emissionen Scope 2 (standort-basiert)		37.728	35.208	31.511
Indirekte THG-Emissionen Scope 2 (markt-basiert)		38.287	36.924	18.650
Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 1)		N/A	N/A	76
Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 3)		N/A	N/A	18.392
Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 5)		N/A	N/A	76
Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 6)		N/A	N/A	126
Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 13)		30.150	30.676	15.750
<b>Gesamt</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>117.751</b>	<b>112.282</b>	<b>96.919</b>

<sup>1)</sup> Daten konsolidiert für Bestandsportfolio und eigengenutzte Büroflächen

INFORMATIONEN ZU CA IMMO-MITARBEITERN

MITARBEITER: BESCHÄFTIGUNGSFORMEN UND ARBEITSMODELLE <sup>1)</sup>

Leistungsindikatoren	Gender	Maßeinheit	31.12.2021	31.12.2022
<b>Beschäftigung</b>				
Gesamtbeschäftigung	Weiblich		227	201
	Männlich		214	191
	<b>Gesamt</b>		<b>441</b>	<b>392</b>
Neueinstellungen	Weiblich		22	28
	Männlich		25	18
	<b>Gesamt</b>	HC	<b>46</b>	<b>46</b>
Abgänge	Weiblich		19	38
	Männlich		24	35
	<b>Gesamt</b>		<b>43</b>	<b>73</b>
Fluktuation <sup>2)</sup>	Weiblich		8%	19%
	Männlich		11%	18%
	<b>Gesamt</b>		<b>10%</b>	<b>19%</b>
<b>Arbeitsverträge</b>				
Vollzeit			363	315
Teilzeit			47	45
Karenziert			31	31
	<b>Gesamt</b>	HC	<b>441</b>	<b>392</b>
Leiharbeitskräfte			0	0
All-in			419	419
<b>Gesundheit</b>				
Berufskrankheiten		Anzahl/Jahr	0	0
Arbeitsunfälle		Anzahl/Jahr	2	1
<b>Aus- &amp; Weiterbildungen</b>				
Anzahl geschulter Beschäftigter		HC	441	392
Prozentsatz geschulter Beschäftigter		%	100	100
Schulungszeit		Stunden/Jahr	2.862	3.899
<b>Sozialer Dialog</b>				
Anzahl kollektiver Vereinbarungen		Anzahl	0	0
Betriebsvereinbarungen		Anzahl	6	6
Meetings des Betriebsrates mit dem Vorstand		Anzahl/Jahr	4	2

<sup>1)</sup> Excl. Joint Ventures; HC: Headcount; die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Standards (GRI 401-1, 402)

<sup>2)</sup> Fluktuation: Personalabgang 2022 / Anzahl Beschäftigte 2022 (Headcount)



---

## KONTAKT

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

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

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

---

## DISCLAIMER

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

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

Der Geschäftsbericht ist auf Impact Climate Paper CO<sub>2</sub>-neutralem Papier gedruckt, das zu 100% aus Altstoffen besteht.



---

## IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,  
1030 Wien, Mechelgasse 1  
Text: Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger, Julian Wöhrle  
Layout: Susanne Steinböck, Cornelia Altrichter  
Gestaltung: The Gentlemen Creatives GmbH  
Photos: CA Immo, Martin Janeček, Filip Šlapal, Ales Jungmann, Klaus Helbig, Andreas Muhs, Christoph Knoch, Manfred Zentsch, Andreas Hofer, Studio Huger  
Produktion: 08/16  
Inhouse produziert mit firesys

