



WHERE PEOPLE LOVE TO WORK.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

PRÄAMBEL

Dieser freiwillige Bericht zeigt unsere strategische Positionierung, Ziele, Maßnahmen und Kennzahlen im Bereich Nachhaltigkeit und bietet einen Überblick über entsprechende Aktivitäten im Jahr 2024.

Die Berichterstattung orientiert sich an internationalen Standards, u. a. dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG), den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sowie der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) bzw. den European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Zum Berichtsstichtag ist CA Immo gemäß CSRD nicht berichtspflichtig. Die verpflichtende Anwendung der CSRD (inkl. ESRS) für CA Immo ist vom finalen Wortlaut und der finalen Beschlussfassung der Ende Februar 2025 im Entwurf vorgestellten Omnibus-Verordnung abhängig. Die thematische Gliederung und Inhalte der ESRS wurden bereits teilweise reflektiert, aber noch nicht vollständig umgesetzt – somit ist dieser Bericht als erster Schritt in Richtung der neuen Berichtsstandards zu lesen.

Am 26. Februar 2025 wurde seitens der EU-Kommission ein neues Paket an Vorschlägen zur Vereinfachung von EU-Vorgaben veröffentlicht – inklusive Änderungen zur CSRD, CSDDD und EU-Taxonomie-Verordnung (Omnibus). Diese vorgestellten Änderungen wurden in diesem Bericht nicht berücksichtigt.

NACHHALTIGKEITS-INDEX

ALLGEMEINE ANGABEN	80
1. GRUNDLAGEN FÜR DIE ERSTELLUNG	80
2. GOVERNANCE	80
3. STRATEGIE	84
4. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN	88
EU-TAXONOMIE	90
KLIMASCHUTZ	98
5. STRATEGIE	98
6. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN	101
7. PARAMETER UND ZIELE	105
EIGENE BELEGSCHAFT	112
8. STRATEGIE	112
9. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN	113
10. PARAMETER UND ZIELE	115
UNTERNEHMENSPOLITIK	120
11. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN	120
12. PARAMETER UND ZIELE	124

ALLGEMEINE ANGABEN

1. GRUNDLAGEN FÜR DIE ERSTELLUNG

Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Die Nachhaltigkeitserklärung wurde auf konsolidierter Basis für die CA Immo-Gruppe erstellt. Die enthaltenen Informationen und Kennzahlen umfassen sämtliche CA Immo-Mitarbeiter sowie Immobilien und Tochtergesellschaften, die sich zu mind. 51% im Eigentum von CA Immo befinden und über die das Unternehmen somit operative Kontrolle hat.

Teile der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden bei der Bewertung der Wesentlichkeit der Aus-

wirkungen, Risiken und Chancen des Unternehmens sowie in einzelnen Maßnahmen und Kennzahlen reflektiert.

ESG-Ratings und Awards

Zusätzlich zu unserer jährlichen Berichterstattung lassen wir uns kontinuierlich von etablierten ESG-Ratingagenturen bewerten. CA Immo ist im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex der Wiener Börse gereiht (www.voenix.at).

CA IMMO ESG-RATINGS IM JAHRESVERGLEICH

Rating-Agentur	Score 2024	Score 2023
MSCI	A	A
Sustainalytics	10.1 (low risk)	9,6 (negligible risk)
ISS ESG	B- (Prime)	C (Prime)
EPRA sBPR	Gold	Gold

2. GOVERNANCE

Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

ZUSAMMENSETZUNG UND DIVERSITÄT DER VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

			31.12.2024	31.12.2023
Zusammensetzung des höchsten Leitungsgremiums	Gesamtzahl der Vorstände	Vorstand	2	2
	Gesamtzahl der Aufsichtsräte (Kapital- und Arbeitnehmervertreter) davon von Gesellschaft bzw. Vorstand unabhängige Kapitalvertreter ¹⁾ davon von Hauptaktionär unabhängige Kapitalvertreter ²⁾ davon Arbeitnehmervertreter	Aufsichtsrat	6	6
			4	4
			1	1
			2	2
	Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre) der Aufsichtsräte ³⁾		7,5	6,5
Aufsichtsräte ⁴⁾ mit Kompetenzen in Umwelt- und Sozialthemen		6	6	
Geschlechterdiversität	Anteil in %	Aufsichtsrat ¹⁾	83% Männlich 17% Weiblich	83% Männlich 17% Weiblich
		Vorstand	100% Männlich 0% Weiblich	100% Männlich 0% Weiblich

¹⁾ Unabhängig / nicht geschäftsführende Aufsichtsräte gemäß C-Regel 53 (100%)

²⁾ Unabhängig gemäß C-Regel 54

³⁾ Durchschnittliche Bestellperiode

⁴⁾ Gesamter Aufsichtsrat, inklusive 4 Kapital- und 2 Arbeitnehmervertreter

Der Vorstand und der Aufsichtsrat setzen sich aus erfahrenen Experten zusammen, die über umfassende Kenntnisse und Kompetenzen verfügen, die für die nachhaltige Entwicklung und den langfristigen Erfolg des Geschäftsmodells essenziell sind. Alle Mitglieder der Führungsgremien bringen umfassende Expertise in den für unser Tätigkeitsfeld relevanten Bereichen mit, wie beispielsweise Rechnungswesen, Immobilienbewertung, Projektentwicklung, Unternehmensführung sowie Mergers & Acquisitions. Diese breite fachliche Basis gewährleistet eine qualifizierte strategische Steuerung, eine fundierte Entscheidungsfindung und die Einhaltung hoher Governance-Standards.

Der Vorstand trägt die Verantwortung für die strategische Ausrichtung, operative Führung und nachhaltige Weiterentwicklung der Gruppe. Zu seinen Kernaufgaben zählen die Erarbeitung und Umsetzung der Unternehmensstrategie, die effiziente Allokation von Ressourcen sowie die Überwachung und Steuerung sämtlicher Geschäftstätigkeiten. Dabei stellt der Vorstand sicher, dass rechtliche und regulatorische Anforderungen erfüllt werden und fördert eine werteorientierte Unternehmenskultur. Ein besonderer Fokus liegt auf der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Sicherstellung langfristiger Wertschöpfung und der Wahrnehmung von Verantwortung gegenüber unseren Stakeholdern.

Zu den Pflichten des Aufsichtsrates gehören die Prüfung und Genehmigung von wichtigen Entscheidungen, wie z. B. Unternehmensstrategien, Budgetplanung und -freigaben, Akquisitionen oder neue Projektentwicklungen. Außerdem bestellt und entlässt er die Mitglieder des Vorstands und überwacht deren Arbeit. Der Aufsichtsrat trägt somit wesentlich dazu bei, die Corporate Governance zu gewährleisten und deren langfristigen Erfolg zu sichern. Im Rahmen der Finanz- sowie Nachhaltigkeitsberichterstattung nimmt der Aufsichtsrat eine zentrale Rolle ein, werden doch alle seitens der Gruppe zu publizierenden Berichte vor der Veröffentlichung geprüft und zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erörtert. Dem Vergütungsausschuss obliegt schließlich die Evaluierung und Überwachung der Erreichung der Vorstandsziele im Rahmen der Vergütungspolitik, wobei ESG-Ziele im Rahmen der operativen Ziele berücksichtigt werden.

Das Audit-Komitee ist für die Überwachung der Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten zuständig.

Die Festlegung von Zielen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie die Etablierung von Verfahren, Kontrollen und Prozessen im Bereich der Governance zu deren Überwachung, Verwaltung und Beaufsichtigung erfolgt einerseits durch die Vorgabe von Vorstandszielen, andererseits im Zuge der Umsetzung und Implementierung einzelner Projekte, die je nach Tragweite und Wertgrenze vom Vorstand bis hin zum Aufsichtsrat zu genehmigen sind. Während die Maßnahmen von den jeweils zuständigen Mitarbeitern umzusetzen sind, werden Projekte laufend durch die beteiligten Fachabteilungen evaluiert.

Die Kontrolle der Zielerreichung wird, abhängig von Zielsetzung, Umfang und Laufzeit, im Rahmen zuvor definierter Formate, der Geschäftsberichterstattung sowie anhand klar definierter Projektziele sichergestellt. Zusätzlich erfolgt eine Überprüfung im Hinblick auf die jährlich festgelegten individuellen nichtfinanziellen Ziele der Mitglieder des Vorstands.

Berichtspflichten ergeben sich insbesondere aus projektbezogenen Reportings, aus Berichtspflichten im Rahmen von Managementgesprächen sowie aus den gesetzlichen Anforderungen für die Geschäftsberichterstattung. Für umfassende und weitreichende Geschäftsfälle, wie etwa neue Projektentwicklungen, die der Genehmigung durch den Vorstand oder den Aufsichtsrat unterliegen, werden umfassende Antragsformulare bereitgestellt, die auch verpflichtende Bestandteile etwa hinsichtlich potenzieller Chancen und Risiken beinhalten.

Es wird seitens der Unternehmensleitung sichergestellt, dass jederzeit die Verfügbarkeit geeigneter Fähigkeiten und Fachkenntnisse zur Überwachung von Nachhaltigkeitsaspekten sichergestellt ist. Dies beinhaltet die Betrauung der Abteilung Corporate Sustainability mit der grundsätzlichen Verantwortung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Diese arbeitet eng mit den Abteilungen HR (für soziale Aspekte) und Corporate Office Compliance (für Governance-Themen) zusammen. Maßnahmen beinhalten etwa die Ausstattung der jeweiligen Abteilungen mit ausreichend finanziellen sowie personellen Ressourcen sowie Zugang zu nachhaltigkeitsbezogenem Fachwissen durch kontinuierliche Schulungen, den Zugang zu externen Sachverständigen sowie den Austausch mit internen Experten in den jeweiligen Fachabteilungen.

Die Festlegung und Überwachung der Ziele in Bezug auf wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

wird im Kapitel „Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme“ adressiert.

Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

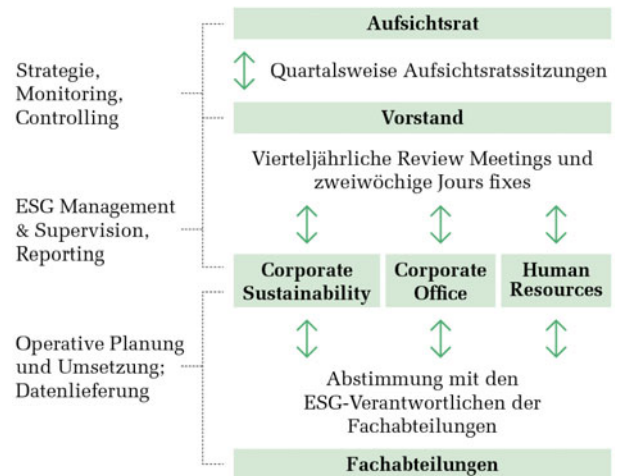
In laufender Abstimmung mit den relevanten Fachabteilungen koordiniert und überwacht die Abteilung Corporate Sustainability die kontinuierliche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, ist für die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts verantwortlich und treibt die Entwicklung neuer Initiativen – vor allem im Bereich Umwelt – voran.

Sämtliche Compliance- und Governance-Themen des Konzerns sind in der Abteilung „Corporate Office & Compliance“ gebündelt. Diese übernimmt in enger Koordination mit den Bereichen Risikomanagement und Interne Revision eine beratende, koordinierende und konsolidierende Funktion.

Die Verantwortung für Personalinitiativen von CA Immo obliegt der Group Head of Human Resources.

Die Verantwortung für die Einhaltung und Umsetzung von Compliance- und Nachhaltigkeitsthemen verbleibt dabei bei den jeweils fachlich zuständigen Konzernleitern.

ESG GOVERNANCE BEI CA IMMO



Ein Update zu Rahmenbedingungen, Zielen und Maßnahmen sowie entsprechende Fortschritte im ESG-Kontext werden dem Vorstand und erweiterten Management u. a. im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Quarterly Review Meetings bzw. in regelmäßig stattfindenden Konzernvorstandssitzungen präsentiert und gemeinsam mit diesem erörtert. Dem Aufsichtsrat wird mindestens zweimal jährlich im Rahmen von Aufsichtsratssitzungen über ESG-Themen berichtet (siehe auch Kapitel „Bericht des Aufsichtsrats“), im Berichtsjahr 2024 u. a. über folgende Themen:

INFORMATION VON VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANEN ÜBER NACHHALTIGKEITSAASPEKTE

Nachhaltigkeitsaspekt	Berichterstatter	Berichts-Frequenz	Organe
Maßnahmen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption	Corporate Office & Compliance	Jährlich	Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss
Klimaschutz	CEO	Quartal	Aufsichtsrat
Nachhaltigkeitsrisiken	CFO	Quartal	Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss
Nachhaltige Personalplanung	CEO	Quartal	Aufsichtsrat
Nachhaltige Lieferkette & Business Conduct	Corporate Office & Compliance	Jährlich	Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss
Governance	Corporate Office & Compliance	Jährlich	Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss
Whistleblowing	Corporate Office & Compliance	Jährlich	Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss

Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Das in der Unternehmensstrategie verankerte Bekenntnis zur Nachhaltigkeit wird auch im Vergütungsmodell von CA Immo auf allen hierarchischen Ebenen umgesetzt. Die Leistung des Vorstands wird nach finanziellen und nicht-finanziellen Kriterien bewertet. Insgesamt sollen die Vergütungsregeln durch die Einbindung entsprechender risikomitigierender Ziele und Maßnahmen in die variable Vergütung des Managements ein wirksames Risikomanagement fördern. Die konzernweite, organisatorische Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie in die Unternehmensstrategie und Finanzplanung obliegt dem Gesamtvorstand.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende nachhaltigkeitsbezogene Ziele als Teil der nicht-finanziellen Leistungskriterien („operative Ziele“) für den Vorstand definiert:

- Erstellung eines detaillierten Plans sowie Zeitrahmens und Umsetzung der erforderlichen Schritte, um die Anforderungen der Berichtspflichten zur EU-Taxonomie und CSRD/ESRS-Berichterstattung zu gewährleisten (inkl. Aufgaben, Meilensteine, Verantwortlichkeiten, Beratungsbedarf, z. B. Audit). Die ursprünglich ab dem Geschäftsjahr 2025 verpflichtende Anwendung der CSRD für CA Immo ist vom finalen Wortlaut und der finalen Beschlussfassung der Ende Februar 2025 im Entwurf vorgestellten Omnibus-Verordnung abhängig.
- Prüfung der derzeitigen ESG-Ratings/Standards (Sustainalytics, Moody's, CDP, EPRA sBPR, MSCI, ISS ESG) zwecks Reduzierung/Optimierung des Umfangs im Hinblick auf die Einführung der Benchmark CSRD/ESRS.

Die Erreichung der operativen Ziele wird vom Vergütungsausschuss evaluiert. Zusätzliche Informationen zur Verankerung von ESG im Vergütungsmodell des Vorstands finden sich im Vergütungsbericht bzw. unter www.caimmo.com/de/verguetung.

Erklärung zur Sorgfaltspflicht

CA Immo hat angemessene und wirksame Maßnahmen implementiert, um ihre Sorgfaltspflichten hinsichtlich wesentlicher Nachhaltigkeitsrisiken und -auswirkungen zu adressieren. Die Verantwortung für die Umsetzung liegt bei der Steuerungseinheit Corporate Sustainability, die u. a. eng mit den Abteilungen HR (für soziale Aspekte), Corporate Office Compliance (für Governance-Themen) und Risikomanagement zusammenarbeitet. Die Identifikation und Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken

erfolgt regelmäßig entlang der gesamten Wertschöpfungskette unter Einbeziehung von Stakeholdern und – im Bedarfsfall – externen Experten.

Zur Minimierung negativer Auswirkungen hat CA Immo beispielsweise einen Code of Conduct für Geschäftspartner sowie Mindeststandards im Rahmen unserer Vergaben im Bereich der Minimum Social Safeguards implementiert. Unsere Mitarbeiter werden zu den relevantesten diesbezüglichen Richtlinien im Rahmen des Onboardings sowie zusätzlich verpflichtend jährlich geschult. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen wird im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie durch regelmäßige interne Audits überwacht.

Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die Risiko- und Chancenpolitik von CA Immo hat das Ziel, die Existenz des Unternehmens zu sichern und einen Beitrag zur nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes sowie zur Erreichung der Unternehmensziele zu leisten. Die Ausrichtung des CA Immo Risiko- und Chancenmanagementsystems orientiert sich am COSO-Modell und an der Normenreihe ISO 31000, ONR D 4900 bis ONR D 4902-3.

Die für CA Immo relevanten Nachhaltigkeitsrisiken werden als Teil des konzernweiten Risikomanagements alle sechs Monate durch die verantwortlichen Fachabteilungen und das Konzernrisikomanagement identifiziert, bewertet und aktualisiert.

Im nächsten Schritt werden diese Risiken – falls erforderlich – mit Maßnahmen angereichert mit dem Ziel, sie zu vermeiden, zu verringern oder zu transferieren. Diese Maßnahmen werden wiederum hinsichtlich ihrer Wirksamkeit und Kosten bewertet. Der Risikoverantwortliche bzw. die verantwortliche Fachabteilung veranlasst die Maßnahmenumsetzung und ist für die Einhaltung des Zeit- und Kostenplans verantwortlich. Nach erfolgter Umsetzung einer Maßnahme wird die Risikobewertung im Risikomanagement-Tool angepasst.

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.

Ansatz zur Risikobewertung und Methode zur Priorisierung

Die Risiken und Chancen der CA Immo, die den definierten Erfassungskriterien entsprechen (bspw. Erwartungswert >0,5 Mio. €) werden festgelegt und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzieller Schadenshöhe quantifiziert.

Die Risiken und Chancen werden entsprechend ihrer finanziellen Auswirkungen nach dem Erwartungswert klassifiziert. Der Erwartungswert errechnet sich aus dem Produkt von Risikovolumen (über eine Dreipunkt-Schätzung) und Eintrittswahrscheinlichkeit. Die Risiken werden in die Kategorien „rot“ (Top Risiken, rechtzeitige Risikominderung obligatorisch, genaue Beobachtung), „gelb“ (zu beobachten, Risikominderung empfohlen)“ und „grün“ (Risiken innerhalb eines akzeptablen Bereichs mit einem angemessenen Risikovolumen) eingeteilt. Die top-gereihten Risiken haben Priorität bei der Risikosteuerung und der Implementierung Risiko reduzierender Maßnahmen.

Basierend auf der Wesentlichkeitsanalyse 2022 sind die wesentlichsten ESG-Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel. Diese werden durch regelmäßige Erhebung der Energieverbräuche der Bestandsgebäude sowie daraus abgeleitete Klimaziele und die Umsetzung von Maßnahmen zur Dekarbonisierung mitigierte und gemonitort.

Die Maßnahmen zur Risikoprävention werden von den zuständigen Fachabteilungen implementiert und fließen u. a. in die jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung ein.

Eine Zusammenfassung des Risikokatalogs inkl. mitigierender Maßnahmen wird dem Vorstand quartalsweise (im Zuge der Risiko-Komitee-Sitzungen) präsentiert. Der halbjährliche Risikobericht an den Aufsichtsrat dient als Fortschrittsbericht über die laufende Risikoidentifizierung und die Risikobehandlung. Er enthält eine Übersicht über die Top-Risiken, insbesondere der höchsten (roten) Risikoklasse, die Risikogesamtposition der CA Immo (inkl. aggregierte Risikokategorien und Value at Risk) und die wesentlichen Maßnahmen und ihre Wirkung.

3. STRATEGIE

Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

Die CA Immo Gruppe ist ein Immobilienkonzern mit Hauptsitz in Wien, der mit eigenen Niederlassungen in mehreren Ländern Zentraleuropas vertreten ist. Kerngeschäft ist die Vermietung und das Management der eigenen Büro-Bestandsobjekte sowie die Entwicklung von hochwertigen Bürogebäuden. Unser Geschäftsmodell zielt darauf ab, stabile und wiederkehrende Vermietungserträge von Mietern mit hoher Bonität zu generieren, ergänzt durch Erträge aus der Entwicklung von Bürogebäuden für den eigenen Bestand und Liegenschaftsverkäufen.

Das Bestandsportfolio ist auf moderne Prime-Büroimmobilien mit hohen Qualitätsstandards in innerstädtischen Toplagen europäischer Metropolstädte konzentriert. Teil dieses umfassenden Qualitätsanspruchs ist es, nachhaltige und energieeffiziente Gebäude im Bestand zu halten und diese möglichst ressourcenschonend zu betreiben. Die Entwicklung besonders nachhaltiger und energieeffizienter Gebäude für das eigene Portfolio soll die Qualität und Zukunftsfähigkeit des Gebäudebestands zusätzlich stärken.

CA Immo ist – bis auf ein Gebäude in Belgrad – ausschließlich in Ländern der Europäischen Union tätig. Sämtliche Geschäftsprozesse unterliegen somit dem jeweils anwendbaren nationalen und EU-Recht (mit Ausnahme in Serbien).

Eine detaillierte Darstellung des Immobilienvermögens inkl. Verteilung nach Region, Assetklasse und Geschäftsbereich sowie Portfolioveränderungen und Mieterstruktur zum 31.12.2024 finden sich im Lagebericht (Kapitel Immobilienvermögen, Bestandsimmobilien und Immobilienvermögen in Entwicklung).

Die dezentrale Organisationsstruktur mit lokalen Teams vor Ort in allen Kernstädten ermöglicht es uns, enge Beziehungen mit wichtigen lokalen Stakeholdern, vor allem mit den Mietern, zu pflegen. Zum Berichtsstichtag waren konzernweit 254 Mitarbeiter (Headcount) bei CA Immo angestellt (inkl. Teilzeitarbeitskräfte und karenzierte Mitarbeiter, exkl. Freelancer). Auf Deutschland entfällt mit rund 47% der größte Anteil, gefolgt von Österreich (31%) und CEE (22%). CA Immo verfügt über keine Produktionsstätten, eigene Mitarbeiter sind überwiegend Büroarbeiter (Wissensarbeiter).

Der Immobiliensektor ist ein High-Impact-Sektor in Bezug auf den Klimaschutz. Somit liegt im Bereich Nachhaltigkeit unser Fokus auf der Dekarbonisierung des operativen Geschäftsbetriebs. Dies inkludiert die Geschäftsfelder Projektentwicklung (Immobilienvermögen in Entwicklung) und Bestandsmanagement (Bestandsportfolio), inkl. damit in Verbindung stehende Mieter und (Fremd-)Kapitalgeber als wichtigste Interessenträger.

Durch aktives Portfoliomanagement (strategische Kapitalrotation) in Form von Investitionen in den Bestand (z. B. Sanierungsprojekte), die selektive Entwicklung hochwertiger Gebäude sowie den Verkauf von non-core Objekten soll die Qualität, Nachhaltigkeit und der Prime-Office-Fokus des Portfolios zunehmend gesteigert und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit und Resilienz des Geschäftsmodells gesichert werden. Dieser Prozess zielt ab auf eine kontinuierliche Vereinfachung des Geschäftsmodells und Verschlankung der operativen Plattform, die durch die schrittweise Auslagerung von Nicht-Kernaktivitäten weiter optimiert wird. Die Umsetzung dieser strategischen Leitlinie hat folgende Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsaspekte:

- Zunehmende Konzentration der noch vorhandenen bebaubaren Grundstücksreserven auf innerstädtische Brownfield-Developments (vor allem in Berlin) durch den Verkauf von non-core-Liegenschaften (inkl. Greenfield-Baugrundstücken),
- Verkürzung der Wertschöpfungskette und deutliche Reduktion der Mitarbeiterzahl (–27% im Jahresvergleich 2023 und 2024) u. a. durch den Verkauf der 100%-Bau-tochter omniCon im Geschäftsjahr 2024,
- Verringerung des Anteils an Bestandsgebäuden mit Gas- oder Ölheizung seit Ende 2020 von 35% auf 11% des Buchwerts zum Stichtag 31.12.2024 (exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5),
- Selektive Umsetzung von Neubauprojekten bei gleichzeitig stärkerem Fokus auf Sanierungsprojekte im Bestand bewirkt eine Reduktion der verbauten Emissionen und eine Steigerung der Energieeffizienz im Bestand.

Durch die Umsetzung des Kapitalrotationsprogramms konnte die Energieeffizienz des Bestandsportfolios sowie die Tiefe der Wertschöpfungskette – und damit in Verbindung stehende ESG-Auswirkungen und -Risiken – in den vergangenen Jahren reduziert werden. In den kommenden Jahren soll der Anteil der Gebäude mit schlechter Energiebilanz bzw. mit Gasheizung durch weitere Neubau- und Sanierungsprojekte sowie durch Verkäufe kontinuierlich weiter zurückgehen.

Die Wertschöpfungskette von CA Immo reicht von der Baurechtschaffung, Projektentwicklung, Bestandsbewirtschaftung und Vermietung bis zum Verkauf von Bestandsimmobilien. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette unseres operativen Geschäfts konzentriert sich im Wesentlichen auf die Energieerzeugung für den Gebäudebetrieb sowie auf die im Kontext von Neubau- und Sanierungsprojekten entstehenden Stoff- und Ressourcenströme (Inputs vor allem in Form von Baumaterialien und Baudienstleistungen). Der Vergabeprozess an Lieferanten (Baumaterialien) und Dienstleister (u. a. Baufirmen, Gewerke, Architekten) im Zuge dieser Entwicklungsprojekte wird von CA Immo in-house gesteuert.

Während CA Immo die Tätigkeiten ihres Kerngeschäfts (Projektentwicklung, Bestandsmanagement) über ihre interne Plattform steuert, werden Leistungen im Zusammenhang mit Planung und Design, Bauausführung und Construction Management, Vermietung (Makler), Property und Facility Management von Dritten eingekauft.

Die nachgelagerte Wertschöpfungskette konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Bestandsmieter (Gebäudenutzer).

Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Unsere Stakeholder-Beziehungen verlaufen auf mehreren Ebenen. CA Immo-Mitarbeiter der jeweils zuständigen Fachabteilung stehen in ständigem, direktem Dialog mit Aktionären, Investoren, Mietern, Banken, Kollegen, Kommunen und Behörden, Medien und sonstigen externen Dienstleistern. Externe Medien-Berichterstattung sowie Analysten-Einschätzungen zum Unternehmen werden – ebenso wie z. B. Mitarbeiter-Jahresgespräche – einem laufenden Monitoring unterzogen, um auf etwaige negative Entwicklungen unmittelbar reagieren zu können.

Anforderungen und Interessen wesentlicher Interessenträger werden u. a. im Rahmen von folgenden Aktivitäten erfasst:

Bestehende und potenzielle Mieter:

- Vertragsverhandlungen (Neuvermietung oder Verlängerung),
- Mieterbefragungen bzw. im Zuge des laufenden Austauschs der Abteilung Asset Management mit Mietern,
- Request for Proposal-Checklisten potenzieller Mieter (Mietgesuche inkl. tlw. detaillierter Anforderungskataloge an das Mietobjekt).

(Fremd-)Kapitalgeber:

- Austausch mit Banken und Investoren im Rahmen von Anleihe-Emission und besicherten Finanzierungen,
- Teilnahme an Investorenmeetings, Konferenzen,
- Virtuelle Meetings mit Investoren und Analysten im Zuge der finanziellen Quartalsberichterstattung.

Mitarbeiter:

- Jährliche Mitarbeitergespräche zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition, Potenzialanalyse und persönlichen Karriereentwicklung sowie für allgemeines Feedback an die Führungskraft,
- Mitarbeiterbefragungen,
- Regelmäßiger Austausch zwischen HR-Abteilung und Betriebsräten (in Deutschland und Österreich),
- Regelmäßiger Austausch zwischen Mitarbeiter und Führungskraft.

Aus diesen Kanälen lassen sich Trends und veränderte Bedürfnisse ableiten, wie z. B. ein zunehmender Bedarf an kleinteiligeren, dafür hochqualitativen Büroflächen in zentralen, innerstädtischen Lagen und ein zunehmendes Interesse an Energie- und Betriebskosteneffizienz (Mietern), ein sich ausprägender Fokus auf Energieeffizienz (Energieausweise) und EU-Taxonomie-Konformität von Bestands- und Neubauprojekten (Banken, Kapitalmarkt) sowie Work-Life-Balance und flexible Arbeitsbedingungen (Mitarbeiter).

Die Ergebnisse dieses Stakeholder-Austauschs fließen u. a. in die Produktgestaltung (Konzeption von Neubauprojekten und Bestandsentwicklung, Portfoliomanagement), das HR-Management (z. B. Home-Office-Regelung, flexible Arbeitszeiten, vielfältige Sonderleistungen) und in die Auswahl und Gewichtung unserer strategischen Nachhaltigkeitsthemen (Wesentlichkeitsanalyse) ein und leiten unsere strategischen Entscheidungen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden über die Entwicklung dieser Stakeholder-Interessen und Marktentwicklungen u. a. im Zuge laufender Management-Jours-Fixes (Vorstand) und Aufsichtsratssitzungen informiert.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die für CA Immo wesentlichen ESG-Themen sind im Folgenden in Form einer Liste inkl. der Auswirkungen, Risiken und Chancen und deren Bezug zu unserem Geschäftsmodell und der Wertschöpfungskette dargestellt. Diese definieren den Rahmen, innerhalb dessen CA Immo einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten kann, und geben zugleich die Schwerpunkte der Nachhaltigkeitsstrategie und -berichterstattung vor.

WESENTLICHE ESG-THEMEN UND IHRE AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

ESRS	Wesentliches Thema	Unterthema	Potenzielle finanzielle Risiken	Geschäftsfeld	Wertschöpfungskette
ESRS E1	Klimawandel	– Anpassung an den Klimawandel	– Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden durch akute oder chronische Wetterereignisse können zu höheren Kosten für Betrieb, Reparatur- und Wartungsarbeiten bis hin zur vorübergehenden Schließung oder Wertverlust des Gebäudes führen	– Bestandsmanagement	– Eigene Tätigkeiten – Nachgelagerte Wertschöpfungskette (Mieter)
ESRS E1	Klimawandel	– Klimaschutz – Energie	– Regulatorische Änderungen, die auf die Reduzierung von Emissionen oder die Durchsetzung höherer Effizienzstandards abzielen, könnten Compliance-Kosten, höhere Bau- und Finanzierungskosten bzw. schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital sowie schlechtere Vermarktbarkeit verursachen und sich negativ auf den Gebäudewert auswirken	– Bestandsmanagement – Projektentwicklung	– Eigene Tätigkeiten – Vorgelagerte Wertschöpfungskette

ESRS	Wesentliches Thema	Unterthema	Potenzielle Chancen	Geschäftsfeld	Wertschöpfungskette
ESRS E1	Klimawandel	– Klimaschutz – Energie	– Energieeffizienzverbesserungen sowie der Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien können die Betriebskosten senken, den Immobilienwert steigern und für Mieter attraktiv sein, die auf Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz Wert legen	– Bestandsmanagement – Projektentwicklung	– Eigene Tätigkeiten – Nachgelagerte Wertschöpfungskette (Mieter)
ESRS E1	Klimawandel	– Klimaschutz – Energie	– Green Finance: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital für Gebäude mit guter Energie- und Klimabilanz	– Bestandsmanagement – Projektentwicklung	– Eigene Tätigkeiten
ESRS S1	Eigene Belegschaft	– Arbeitsbedingungen – Gleichbehandlung und Chancengleichheit	– Wettbewerbsvorteil durch qualifizierte, loyale und engagierte Mitarbeiter und gut funktionierende (abteilungsübergreifende) Kooperation	– Konzern	– Eigene Tätigkeiten
ESRS G1	Unternehmenspolitik	– Management der Beziehungen zu Lieferanten – Korruption und Bestechung	– Die Einhaltung ethischer Standards im Geschäftsbetrieb, einschließlich Maßnahmen zur Korruptions- und Betrugsbekämpfung, schafft Vertrauen und stärkt die Loyalität der Stakeholder	– Konzern	– Gesamte Wertschöpfungskette

ESRS	Wesentliches Thema	Unterthema	Potenzielle Auswirkungen	Geschäftsfeld	Wertschöpfungskette
ESRS E1	Klimawandel	– Klimaschutz – Energie	– Energieverbrauch und CO ₂ -Emissionen im Gebäudebetrieb – Gebundene Emissionen in der Projektentwicklung, v. a. durch die Verwendung von Materialien mit hoher Kohlenstoffbelastung (z. B. Zement, Stahl)	– Bestandsmanagement – Projektentwicklung	– Gesamte Wertschöpfungskette
ESRS S1	Eigene Belegschaft	– Arbeitsbedingungen – Gleichbehandlung und Chancengleichheit	– Arbeitsbedingungen und Einkommenseffekte eigener Mitarbeiter – Gesundheit und Sicherheit eigener Mitarbeiter	– Konzern	– Eigene Tätigkeiten

4. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

4.1 ANGABEN ZUM VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER WESENTLICHKEIT

Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Zur **Analyse der Auswirkungen auf den Klimawandel**, insbesondere der Treibhausgasemissionen des Unternehmens, erhebt und analysiert CA Immo jährlich die wesentlichen Emissionen im eigenen Betrieb sowie in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette. Diese Daten werden auf Gebäude- bzw. Projektebene erhoben und einem Benchmarking mit nationalen Vergleichsdaten (je nach Verfügbarkeit) unterzogen. Als Benchmark dienen z. B. die von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) für den Immobiliensektor zur Verfügung gestellten, dem Pariser Klimaabkommen entsprechenden Dekarbonisierungspfade.

Die Analyse klimabedingter physischer Risiken im Bestandsportfolio erfolgt standortbezogen und berücksichtigt die Naturgefahren gemäß EU-Taxonomie, d. h. es werden chronische bzw. akute temperatur- und windbedingte sowie wasser- und landbezogene Naturgefahren evaluiert. Diese Risikosituation unterliegt einer geringen zeitlichen Veränderungsrate. Analysiert wurden alle Liegenschaften (Bestandsgebäude und Entwicklungsprojekte) mit einem anteiligen Bilanzwert von mindestens 0,5% des gesamten Immobilienvermögens („major investments“ gemäß EU-Taxonomie-Verordnung).

Die Analyse wurde im Jahr 2024 unter Berücksichtigung von zwei RCP-Szenarien (RCP2.6 und RCP4.5) durchgeführt. Bei der Auswertung lag der Fokus bei kurzfristigen, aktuellen Risiken sowie beim Zeithorizont bis 2100. Für die Durchführung der Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse wurde das Natural Hazards Tool mit den entsprechenden Klimamodellen von Munich RE herangezogen.

Dabei werden zuerst die relevanten Parameter der Liegenschaften in einer Quelldatei angereichert und in das Munich Re Tool übertragen. Dort werden die Objekte auf Basis ihrer Geodislokation über eine umfangreiche Datenbank hinsichtlich ihrer Exposition in Bezug auf Naturgefahren abgefragt, angereichert und bewertet. Die Auswertung erfolgt über die Location Risk Intelligence Plattform

und die Munich Re Module „Climate Change“ und „Natural Hazards“.

Nach der Erhebung der relevanten Naturgefahren in den definierten Zeithorizonten erfolgte eine Auswertung der identifizierten physischen Klimarisiken und deren Ausmaß. Der Schwellenwert für wesentliche Risiken wurde gemäß der Risk Location Intelligence Tool-Kategorien bei „sehr hoch“ bzw. „extrem“ angesetzt.

Im letzten Schritt wurde evaluiert, inwiefern in oder im Umfeld von Gebäuden mit erhöhtem Risikoexposure bereits Anpassungslösungen vorhanden sind. Jene Ergebnisse der Munich Re Naturgefahrenanalyse, die eine Exposition über dem definierten Schwellenwert zeigten (Bruttorisiko), wurden von den zuständigen Fachabteilungen hinsichtlich vorhandener, geplanter oder in Umsetzung befindlicher Anpassungsmaßnahmen geprüft.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Software basierten Risikoanalyse, wurde durch die CA Immo eine erweiterte Risikobewertung durchgeführt, bei der u.a. auch von Kommunen im städtischen Umfeld durchgeführte Schutzmaßnahmen mit einbezogen wurden.

Diese ergänzenden Angaben hatten zur Folge, dass das Restrisiko aufgrund der vor Ort getroffenen Maßnahmen wieder als niedrig einzustufen ist und unter dem Schwellenwert liegt.

Die Analyse klimabedingter Übergangrisiken und Chancen im eigenen Betrieb und innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette enthält etliche unbekannte Größen, wie u. a. die Entwicklungsdynamik politischer Einflussnahme (Regulatorik) und der Marktanforderungen (Mieter, Fremdkapitalgeber, Investoren).

Die Risikoevaluierung basiert u. a. auf folgenden Regularien bzw. Benchmarks:

- den Regelungen der 2024 in Kraft getretenen Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie, die bis 2026 von den Mitgliedsstaaten in nationales Recht überführt werden müssen. Diese definiert Schritte und Richtlinien zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden, u. a. auf Basis der Energieausweise (Energieeffizienzklassen),
- dem EU-Emissionshandelssystem, das voraussichtlich ab 2027 auf die Sektoren Gebäude und Verkehr ausgeweitet wird (EU ETS-2) und Scope 1 Emissionen aus fossilen Brennstoffen (z. B. Gas- und Ölheizungen) bepreist,

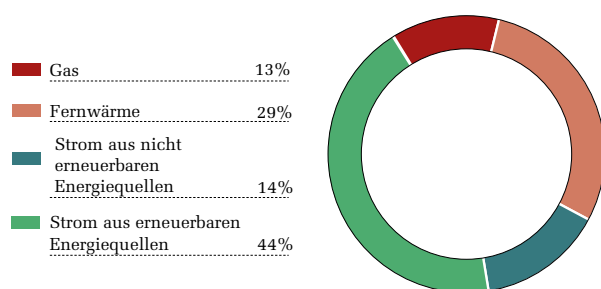
–CRREM-Pfad-Analyse gemäß 1,5° Szenario für die Jahre 2030 und 2050 sowie die Identifizierung von Gebäuden mit erhöhtem Stranding-Risiko.

Transitorische Risikofaktoren für die langfristige Vermarktbarkeit und Wertstabilität von Gebäuden sind u. a.:

- die Nutzung fossiler Brennstoffe (Gas- oder Ölheizung): Zum Stichtag 31.12.2024 verfügten von den insgesamt 51 Bestandsgebäuden (exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5) 33 über eine Fernwärme-Heizung, 13 über eine Gasheizung, zwei Gebäude werden mit Wärmepumpe beheizt, drei haben keine Heizung,
- ein hoher Anteil an Gebäuden mit Energieeffizienzklasse D-H: CA Immo evaluiert quartalsweise die Energieausweise der Bestandsgebäude. Zum Stichtag 31.12.2024 verfügten von den insgesamt 51 Bestandsgebäuden 61% über eine Energieeffizienzklasse A, B oder Top 15% Bewertung (nach Buchwert, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5),
- Gebäude mit hoher CO₂-Emissionsintensität, die signifikant über den definierten CRREM-Pfaden liegen.

Die Ergebnisse dieser Analysen fließen zumindest einmal jährlich in das interne Reporting ein und lösen – bei Bedarf – die Umsetzung von risikomitigierenden Maßnahmen aus.

ENERGIE-MIX 2024 IN BESTANDSGEBÄUDEN



Basis: gesamter Energieverbrauch (182.398 MWh) von 61 Bestandsgebäuden, inkl. im Geschäftsjahr 2024 verkaufte Objekte und sieben Gebäude, die zum Berichtsstichtag als kurzfristiges Immobilienvermögen klassifiziert sind (IFRS 5). Der Ölverbrauch von 223 MWh ergibt 0,1% des Gesamtverbrauchs und ist in der Grafik nicht separat angeführt.

Die oben beschriebenen Klimaszenarien und deren Analyse sind mit den kritischen klimabezogenen Annahmen in den Abschlüssen vereinbar. Zum Stichtag 31.12.2024 geht die CA Immo Gruppe davon aus, dass die identifizierten Klimarisiken keinen wesentlichen Ein-

fluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Bewertungen, Cash-Flow-Prognosen, Rückstellungen oder sonstige finanzielle Leistungsindikatoren) der CA Immo Gruppe haben.

Der Prozess der **Analyse und Festlegung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen** wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2022 durchgeführt, die Vorgaben der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) im Rahmen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wurden hierbei noch nicht vollumfänglich berücksichtigt. Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse 2022 wurden im Geschäftsjahr 2024 an den ESRS-Themenkatalog angepasst und die Wesentlichkeitsschwellen neu evaluiert.

Im ersten Schritt wurde eine Long-List der potenziell relevanten Themen auf Basis der Regularien, Nachhaltigkeitsstandards, Berichterstattung relevanter Mitbewerber und mit 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 ESG-Themen 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 zukünftige 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.

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, Transparenz zu fördern und nachhaltige Investitionen zu ermöglichen bzw. auszuweiten.

Der Umfang der innerhalb der EU-Taxonomie angeführten Wirtschaftsaktivitäten ist nicht umfassend, sondern beschränkt sich auf Sektoren mit signifikantem ökologischem 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 anhand der von der EU-Kommission vorgegebenen technischen Bewertungskriterien zu berichten.

CA Immo ist 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 zu taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten freiwillig offen. Da zum Berichtszeitpunkt die Auslegung und praktische Anwendung einiger technischer Bewertungskriterien noch unklar war, veröffentlicht CA Immo keine Kennzahlen zur Taxonomiekonformität.

Im Folgenden werden die für CA Immo zutreffenden Wirtschaftsaktivitäten mit den gem. Art. 8 EU-Taxonomie-Verordnung zu berichtenden finanziellen Leistungsindikatoren (Umsatzerlöse, Investitionsausgaben und Betriebsausgaben) dargestellt. Diese Darstellung inkludiert die Anteile der **taxonomiefähigen** 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. Die 1987 gegründete CA Immo ist im ATX der Wiener Börse gelistet und verfügt über ein Immobilienvermögen von rund 5,0 Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE.

Die Umsatzerlöse von CA Immo im Jahr 2024 bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen (inkl. Betriebskostenerlöse) der im Portfolio befindlichen Immobilien iHv. 297,4 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Immobilienhandel und Dienstleistungen belaufen sich auf 27,8 Mio. €, diese Umsatzerlöse stammen jedoch aus nicht taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten.

Innerhalb der Liste der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten hat CA Immo für die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2024 die Aktivität „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ identifiziert:

–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.

Die Anteile der taxonomiefähigen und nicht fähigen Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2024 sind weiter unten tabellarisch dargestellt.

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 taxonomiefähig.

Investitionen in selbstgenutzte Immobilien und Software sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) iHV insgesamt rd. 0,6 Mio. € sind nicht taxonomiefähig.

Die Anteile der taxonomiefähigen und nicht fähigen CapEx für das Geschäftsjahr 2024 sind weiter unten tabellarisch dargestellt.

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 taxonomiefähigen Betriebsausgaben sind daher zur Gänze der Wirtschaftsaktivität "Erwerb von und Eigentum an Gebäuden" zuzuordnen und weiter unten tabellarisch dargestellt.

MELDEBOGEN FÜR DIE KPI VON NICHT-FINANZUNTERNEHMEN

Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind - Offenlegung für das Jahr 2024:

Geschäftsjahr 2024 Wirtschaftstätigkeiten	Code	2024		Klima- schutz	An- passung an den Klima- wandel	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag			
		Umsatz	Umsatz- anteil 2024			Wasser	Umwelt- ver- schmut- zung	Kreis- laufwirt- schaft	Biolo- gische Vielfalt
		TEUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon ermöglichende Tätigkeiten		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon Übergangstätigkeiten		n/a	n/a	n/a					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	297.382	91,45	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		297.382	91,45		0	0	0	0	0
A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1.+A.2.)		297.382	91,45	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN									
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		27.814	8,55						
Gesamt (A+B)		325.196	100,00						

J- Ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit;
 N- Nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit;
 N/EL- (Not eligible) Für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit
 EL- (Eligible) Für das jeweilige Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit
 n/a: not available

Da zum Berichtszeitpunkt die Auslegung und praktische Anwendung einiger technischer Bewertungskriterien noch unklar war, macht CA Immo keine Angaben zu taxonomiekonformen Umsätzen.

Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)				Mindest- schutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomie- fähiger (A.2) Umsatz 2023 %	Kategorie ermöglich- ende Tätigkeit	Kategorie Übergangs- tätigkeit
		Wasser	Umweltver- schmutzung	Kreislauf- wirtschaft	Biologische Vielfalt				
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N			
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
							68,30		
							68,30		
							68,30		
							31,70		
							100,00		

**CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind
- Offenlegung für das Jahr 2024**

Geschäftsjahr 2024 Wirtschaftstätigkeiten	Code	Jahr 2024		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
		CapEx	CapEx-Anteil 2024	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biologische Vielfalt
		TEUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
	CCM								
Erwerb und Eigentum an Gebäuden (1)	7.7	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon ermöglichende Tätigkeiten		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon Übergangstätigkeiten		n/a	n/a	n/a					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
	CCM								
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	7.7	137.769	99,26	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
	CCM								
Beförderung mit Personenkraftwagen	6.5	416	0,30	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		138.185	99,56	0	0	0	0	0	0
A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1.+A.2.)		138.185	99,56	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN									
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		616	0,44						
Gesamt (A + B)		138.801	100,00						

J- Ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit;
 N- Nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit;
 N/EL- (Not eligible) Für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit
 EL- (Eligible) Für das jeweilige Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit
 n/a: not available

Da zum Berichtszeitpunkt die Auslegung und praktische Anwendung einiger technischer Bewertungskriterien noch unklar war, macht CA Immo keine Angaben zu taxonomiekonformen CapEx.

Klimaschutz	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)						Mindestschutz	Anteil taxonomiekonformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) CapEx 2023	Kategorie ermöglichende Tätigkeit	Kategorie Übergangstätigkeit
	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biologische Vielfalt	Anteil %				
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
								99,93		
								0,07		
								98,31		
								98,31		
								1,69		
								100,00		

**OpEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind -
Offenlegung für das Jahr 2024**

Geschäftsjahr 2024 Wirtschaftstätigkeiten	Code	Jahr 2024		Klima- schutz	An- passung an den Klima- wandel	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag				
		OpEx	OpEx- Anteil 2024			Wasser	Umwelt- ver- schmut- zung	Kreis- laufwirt- schaft	Bio- logische Vielfalt	
		TEUR	%			J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN										
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)										
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	CCM 7,7	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon ermöglichende Tätigkeiten		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon Übergangstätigkeiten		n/a	n/a	n/a						
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)										
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	CCM 7,7	-6.658	100	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		-6.658	100		0	0	0	0	0	0
A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1.+A.2.)		-6.658	100	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN										
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		0	0							
Gesamt (A + B)		-6.658	100							

J- Ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit;
N- Nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit;
N/EL- (Not eligible) Für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit
EL- (Eligible) Für das jeweilige Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit
n/a: not available

Da zum Berichtszeitpunkt die Auslegung und praktische Anwendung einiger technischer Bewertungskriterien noch unklar war, macht CA Immo keine Angaben zu taxonomiekonformen OpEx.

Klimaschutz	Anpassung an den Klima- wandel	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)				Mindest- schutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomie- fähiger (A.2) OpEx 2023 %	Kategorie ermöglich- ende Tätigkeit	Kategorie Übergangs- tätigkeit		
		Wasser	Umwelt- verschmut- zung	Kreislauf- wirtschaft	Biologische Vielfalt					E	T
		J/N	J/N	J/N	J/N					J/N	J/N
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
							100				
							100				
							100				
							0				
							100				

KLIMASCHUTZ

5. STRATEGIE

CA Immo Agenda im Bereich Klimaschutz – Dekarbonisierungsstrategie

CA Immo ist als Anbieter von Class-A-Büroflächen mit hohen Qualitätsstandards positioniert. Energieeffiziente Gebäude im Bestand zu halten sowie möglichst klimaschonend zu entwickeln, ist ein wesentlicher strategischer Faktor zur Sicherung der Marktfähigkeit des Portfolios und – in Folge – der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

Der CO₂-Fußabdruck von CA Immo ist Großteils getrieben vom Energieverbrauch für die Heizung, Kühlung und sonstige Elektrifizierung unserer Bestandsgebäude. Wesentliche Hebel zur Erreichung einer Emissionsreduktion sind somit:

- Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen,
- Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude,
- Ausstieg aus fossilen Brennstoffen (Gas- und Ölheizungen),
- Reduktion der verbauten Emissionen,
- Verkauf von Gebäuden,
- Mietereinbindung.

Maßnahmen zur Dekarbonisierung werden im Zuge des strategischen Kapitalrotationsprogramms kontinuierlich umgesetzt – von der Entwicklung energieeffizienter Gebäude für den eigenen Bestand bis hin zum gezielten Verkauf von in Bezug auf Energie und CO₂-Emissionen ineffizienten, älteren Gebäuden, bei denen eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Die Kosten für diese Maßnahmen werden für die einzelnen Gebäude laufend evaluiert und in der CapEx-Planung berücksichtigt.

Bei der Festlegung der CO₂-Emissionsreduktionsziele (Dekarbonisierungsziele) wurden u. a. folgende künftige Entwicklungen berücksichtigt:

- Einkauf von Strom aus erneuerbaren Quellen zur Reduktion der energiegetriebenen CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb,
- Umsetzung von Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs (z.B. LED-Beleuchtung, Temperaturanpassungen, Sanierungen).

Die untenstehenden Tabellen zeigen die Klimaziele inkl. Zielerreichung 2024 sowie die für CA Immo wesentlichsten Emissionskategorien und deren Dekarbonisierungshebel im Überblick.

CA IMMO DEKARBONISIERUNGSZIELE

Ziel	Zielerreichung 2024
– Reduktion der CO ₂ -Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019, Scope 1+2 Emissionen, marktbasierend)	2019-2024: –75%
– Reduktion der Energieintensität des Bestandsportfolios um 15% bis 2025 (Basisjahr 2019, vom Vermieter bezogene Energie für Allgmeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste)	2019-2024: –32%

ÜBERSICHT DER WESENTLICHEN CO₂-EMISSIONEN UND DEKARBONISIERUNGSHEBEL

THG-Emissionen nach Kategorien	Beschreibung	Geschäftsfeld	Dekarbonisierungshebel
Scope 1 und 2: Eigener Betrieb und vorgelagerte Wertschöpfungskette			
Scope 1	– Gas- und Ölheizungen im Bestand – Kühlmittelverluste im Bestand	– Bestandsmanagement	– Ausstieg aus fossilen Brennstoffen – Verkauf von Gebäuden
Scope 2	– Strom für Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste ¹⁾ – Fernwärme	– Bestandsmanagement	– Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen – Erhöhung der Energieeffizienz – Verkauf von Gebäuden
Scope 3: Vorgelagerte Wertschöpfungskette			
Kategorie 2, Investitionsgüter	– Gebundene Emissionen in Baumaterialien (z.B. Zement, Stahl)	– Projektentwicklung	– Reduktion der verbauten Emissionen
Kategorie 3, Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie	– Übertragungs- und Verteilungsverluste in der Produktion der für den Gebäudebetrieb benötigten Energie (in Ergänzung zu Scope 1 und 2)	– Bestandsmanagement	– Siehe Scope 1 und 2
Scope 3: Nachgelagerte Wertschöpfungskette			
Kategorie 13, Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	Mieterstrom ²⁾ : – Vom Mieter direkt bezogen – Vom Vermieter bezogen, submetered	– Bestandsmanagement	– Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen – Mietereinbindung

1) z. B. für Kühlung, Ventilation, Licht, Aufzüge, Wärmepumpen; inkl. Mieterstrom für eigengenutzte Büroflächen
2) z.B. für IT, Küchengeräte, Beleuchtung

Erläuterungen zu den einzelnen Dekarbonisierungshebeln sowie zu den im Geschäftsjahr 2024 umgesetzten Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele finden sich weiter unten im Absatz „Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimastrategien“. Die damit verbundenen Kosten werden für die einzelnen Gebäude bzw. Projekte laufend evaluiert und in der CapEx-Planung berücksichtigt.

Ziele oder Pläne zur Anpassung der wirtschaftlichen Tätigkeiten an die Kriterien der EU-Taxonomie

Als überwiegender Bestandhalter, der Neubauprojekte selektiv und primär für den eigenen Bestand entwickelt, ist für CA Immo im Rahmen der EU-Taxonomie vor allem die Wirtschaftsaktivität 7.7 (Erwerb und Besitz von Immobilien) zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz der EU-Taxonomie anwendbar, da nur über diese taxonomiekonformer Umsatz generiert werden kann. Um den taxonomiekonformen Umsatz aus dem Bestandsportfolio sukzessive zu erhöhen, gelten folgende Richtlinien:

– alle Neubauprojekte sollen im Einklang mit den technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für

das Umweltziel Klimaschutz gemäß der wirtschaftlichen Aktivität 7.1 und 7.7 entwickelt werden,
– Schrittweise Verbesserung der Energieeffizienz (und somit der Energie-Effizienzklassen) der Bestandsgebäude durch die Sanierung älterer Gebäude mit schlechter Energiebilanz, sofern dies finanziell und strategisch sinnvoll ist.

Sämtliche mit diesen Maßnahmen in Verbindung stehenden CapEx werden im Rahmen des EU-Taxonomie-Reportings ausgewiesen.

CA Immo ist nicht von den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgenommen.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die Klimaveränderungen stellen ein Risiko dar, das sich für CA Immo auf zwei Ebenen entfaltet:

– **Physische Risiken:** Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden durch akute oder chronische Wetterereignisse (z.B. Überschwemmungen, Hitzestress) können zu höheren Kosten für Betrieb, Reparatur- und

Wartungsarbeiten bis hin zur vorübergehenden Schließung oder Wertverlust des Gebäudes führen,

- **Übergangsrisiken (Transitionsrisiken):** Regulatorische Änderungen, die auf die Reduzierung von Emissionen oder die Durchsetzung höherer Effizienzstandards abzielen, könnten Compliance-Kosten (Strafen, Abgaben), höhere Bau- und Finanzierungskosten bzw. schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital sowie schlechtere Vermarktbarkeit verursachen und sich negativ auf den Gebäudewert auswirken.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine umfassende Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß EU-Taxonomie (Anpassung an den Klimawandel) durchgeführt (siehe Kapitel „Allgemeine Angaben“. Die Analyse erfolgte unter Berücksichtigung von zwei RCP-Szenarien (RCP2.6 und RCP4.5). RCP 4.5 beschreibt ein realistisches Szenario mit gemäßigten Klimaschutzmaßnahmen, das eine globale Erwärmung von etwa 2,0 bis 3,0 °C bis 2100 – im Vergleich mit der vorindustriellen Zeit – erwarten lässt (Quelle: IPCC Fifth Assessment Report).

CA Immo ist als Manager und Entwickler von Prime-Bürogebäuden primär in innerstädtischen Lagen zentral-europäischer Metropolen und somit ausschließlich in gemäßigten Klimazonen (Mitteleuropa) und nicht in Küstenstädten aktiv. Anhand dieser geografischen Verortung sind einige der im Kanon der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 enthaltenen **klimabezogenen physischen Risiken** für CA Immo nicht oder nur eingeschränkt relevant (u.a. tropische Stürme, Anstieg des Meeresspiegels).

Die Risiken, gegenüber denen die Objekte von CA Immo in ihren innerstädtischen Lagen exponiert sind, sind vor allem temperaturbedingt (Hitze) sowie wasserbezogen (Dürre und Überschwemmungen). Bei allen Objekten mit einer erhöhten Exposition für physische Risiken wurden bereits Anpassungslösungen implementiert. In Bezug auf ein Überschwemmungsrisiko ist darüber hinaus der generell gut ausgebaute Hochwasserschutz in den meisten Städten, in denen CA Immo aktiv ist, zu berücksichtigen, sofern die Objekte überhaupt in einem Überschwemmungsgebiet liegen.

Anpassungslösungen bei wasserbezogenen Risiken:

- Hochwasserschutzkonzepte,
- Schutz vor Rückfluss,
- Flussregulierung,
- Barrierschutz, Damm.

Anpassungslösungen bei temperaturbedingten Risiken:

- Kühl- und Sonnenschutzsysteme einschließlich Beschattungssysteme,
- Gebäudeklimatisierung,
- Begrünungskonzepte.

Implementierte Maßnahmen wirken sich reduzierend auf das Risikovolumen und die Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Darüber hinaus sind versicherbare Risiken – inklusive Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen – vom konzernweit abgeschlossenen Versicherungsschutz abgedeckt, seit 2024 in voller Höhe (voller Wiedererrichtungswert).

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 diese bereits ausreichende Anpassungslösungen implementiert wurden.

In Bezug auf **klimabezogene Übergangsrisiken** profitiert CA Immo als Prime-Office-Anbieter vom traditionell hohen Qualitätsanspruch im Portfoliomanagement und der Entwicklung von Gebäuden für den eigenen Bestand. Dies zeigt sich u. a. in der Zusammensetzung der Energie-Effizienzklassen im Bestandsportfolio (siehe Grafik im Abschnitt „Parameter und Ziele“ weiter unten). Die vergleichsweise gute Resilienz des CA Immo-Geschäftsmodells ist auch im Anteil der Gebäude mit Gas- oder Ölheizung reflektiert, der sich im Zuge des seit 2021 intensivierte Kapitalrotationsprogramms kontinuierlich von 35% (31.12.2020) auf 11% des Buchwerts (zum Stichtag 31.12.2024, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5) reduziert hat. Der Anteil der Gebäude mit Gasheizung bzw. mit schlechter Energiebilanz soll in den kommenden Jahren durch Neubau- und Sanierungsprojekte sowie durch Verkäufe im Zuge des strategischen Kapitalrotationsprogramms kontinuierlich weiter reduziert werden.

Um Klimarisiken im Rahmen von Projektentwicklungen sowie großen Renovierungsprojekten präventiv zu minimieren, werden diese ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit (Nachhaltigkeitszertifizierung gemäß DGNB, LEED oder BREEM Standard) durchgeführt.

6. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

Strategien im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Um die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Bereich Klimaschutz zu managen, kommen konzernweit folgende Policies zur Anwendung:

STRATEGIEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM KLIMAWANDEL ¹⁾

Thema/Ziel	Policy	Anwendungsbereiche	Verantwortung	Monitoring
– Klimaschutz – Einsatz erneuerbarer Energien	Energieeinkauf: Einkauf von Energie aus erneuerbaren Quellen	Bestandsportfolio: eigene Tätigkeiten, vorgelagerte und nachgelagerte Wertschöpfungskette	CEO	Quartalsweise Datenerhebung und internes Reporting
– Energieeffizienz	Energie-Monitoring und Management: Portfoliomanagement auf Basis der Gebäude-Energieverbrauchsdaten	Bestandsportfolio: eigene Tätigkeiten, nachgelagerte Wertschöpfungskette	CEO	Quartalsweises internes Reporting
– Energieeffizienz – Anpassung an den Klimawandel	DGNB- bzw. LEED-Zertifizierung mit mind. Gold-Level und EU-Taxonomiekonformität gem. Wirtschaftsaktivität 7.1 und 7.7 für jedes Neubauprojekt	Projektentwicklung	CEO	Quartalsweises internes Reporting, jährlicher ESG-Bericht

¹⁾ Umsetzung aller Richtlinien nach bestem Bemühen und vorbehaltlich einer Bewertung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimastrategien

Um etwaige Klimarisiken vorausschauend zu mitigieren, definiert CA Immo Klimaziele sowie entsprechende Maßnahmen und analysiert laufend deren Wirkung zur Messung des Fortschritts in der Erreichung dieser Ziele.

Diese Daten fließen in das konzernweite Portfoliomonitoring ein, auf dessen Basis Entscheidungen über (energetische) Investitionen bzw. Portfoliotransaktionen (Kapitalrotation) getroffen werden.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

WESENTLICHE MASSNAHMEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Potenzielle finanzielle Risiken	Maßnahmen 2024
– Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden durch akute oder chronische Wetterereignisse (z. B. Überschwemmungen, Hitzestress) können zu höheren Kosten für Betrieb, Reparatur- und Wartungsarbeiten bis hin zur vorübergehenden Schließung oder Wertverlust des Gebäudes führen	– Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie – Kontinuierliche Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Gebäude – Zwei Projekte im Bau für den eigenen Bestand mit DGNB-Zertifizierung (mind. Gold-Standard angestrebt) – Umfassender Versicherungsschutz für Bestand und Projekte (Baustellen)

WESENTLICHE MASSNAHMEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM KLIMASCHUTZ

Potenzielle finanzielle Risiken	Dekarbonisierungshebel	Maßnahmen 2024
Regulatorische Änderungen, die auf die Reduzierung von Emissionen oder die Durchsetzung höherer Effizienzstandards abzielen, könnten Compliance-Kosten, höhere Bau- und Finanzierungskosten bzw. schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital sowie schlechtere Vermarktbarkeit verursachen und sich negativ auf den Gebäudewert auswirken	Ausstieg aus fossilen Brennstoffen	– Start eines Sanierungsprojekts in Prag zur Umrüstung von Gasheizung auf Wärmepumpen
	Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen	– Konzernweiter Gebäudebetrieb (Allgemeinflächen/zentral zur Verfügung gestellte Dienste) mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen
	Erhöhung der Energieeffizienz des Bestandsportfolios	– Laufende Optimierung der Betriebszeiten der Gebäudeleittechnik, Anpassung der Raumtemperatur, Umstellung auf LED – Start eines Sanierungsprojekts zur Erhöhung der Energieeffizienz – Zwei Projekte im Bau für den eigenen Bestand
	Reduktion der verbauten Emissionen	– Baustart des ersten Holz-Hybrid-Neubauprojekts am Berliner Hauptbahnhof (Anna-Lindh-Haus)
	Verkauf von Gebäuden	– Verkauf von zwei Bestandsgebäuden mit Gasheizung
	Mieterbeteiligung	– Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 59 Mietverträge als Green Lease-Verträge abgeschlossen.

WESENTLICHE MASSNAHMEN IM ZUSAMMENHANG MIT KLIMACHANCEN

Potenzielle Chancen	Maßnahmen 2024
– Energieeffizienzverbesserungen sowie der Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien können die Betriebskosten senken, den Immobilienwert steigern und für Mieter attraktiv sein, die auf Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz Wert legen.	– Start eines Sanierungsprojekts zur Erhöhung der Energieeffizienz – Zwei Projekte im Bau für den eigenen Bestand
– Green Finance: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital für Gebäude mit guter Energie- und Klimabilanz	– Ökologische Finanzierungsstrategie: 2024 Emission eines Green Bond mit einem Volumen von 350 Mio. € sowie Abschluss eines Green Loans für ein Berliner Bürogebäude iHv. 70 Mio. €

Im Jahr 2024 wurden insgesamt rund 80 Mio. € in zwei Neubau- bzw. ein großes Sanierungsprojekt in Umsetzung investiert, die Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel beinhalten. Investitionen in Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel werden im Rahmen des jährlichen Budgetierungsprozesses von

der Abteilung Asset Management (Bestand) bzw. Development (Neubauprojekte) vorgeschlagen und vom Vorstand beschlossen.

Ein Monitoring der Energieeinsparungen in Folge der durchgeführten Optimierungsmaßnahmen erfolgt im Zuge der laufenden Verbrauchsdatenerhebung.

Die wesentlichen Dekarbonisierungshebel sowie im Jahr 2024 umgesetzte Maßnahmen im Detail:

Ausstieg aus fossilen Brennstoffen

Der kontinuierliche Ausstieg aus der Nutzung fossiler Brennstoffe (Gas- oder Ölheizung) ist ein wesentlicher Hebel zur Erreichung der Klimaneutralität. Die CA Immo-Wärmestrategie fokussiert auf den kontinuierlichen Ausbau (potenziell) erneuerbarer Heizenergieträger im Bestand – vor allem auf Fernwärme und den Einsatz von Wärmepumpen – mittels Tausch des Heizenergieträgers von Gas oder Öl hin zu Fernwärme oder Wärmepumpe.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Sanierung des Prager Bestandsobjekts Danube House gestartet, in deren Rahmen auch die Umrüstung von Gasheizung auf Wärmepumpe vorgesehen ist. Darüber hinaus wurde 2024 der Verkauf von zwei Bestandsgebäuden mit Gasheizung abgeschlossen.

Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen

Die Emissionsintensität des Bestandsportfolios ist getrieben vom Energieverbrauch für die Heizung, Kühlung und sonstige Elektrifizierung unserer Gebäude. Ein wesentlicher Dekarbonisierungshebel im Bestandsmanagement ist somit die Umstellung des Gebäudebetriebs auf grüne Energie. Die CA Immo-Richtlinien für grünen Energieeinkauf sehen folgende Maßnahmen vor:

- Konzernweiter Einkauf von Strom aus erneuerbaren Energiequellen mit Herkunftsnachweis, bevorzugt gemäß EECS (European Energy Certificate System) zertifiziert,
- Keine CO₂-Kompensationen für Gas, Fernwärme oder Strom,
- Dekarbonisierung der regionalen Strom- und Fernwärmenetze als Voraussetzung zum Erreichen der Klimaneutralität (Ökologisierung des nationalen Energiemixes),
- Ausbau erneuerbarer Energieträger am Gebäudebestand und im Rahmen von Neubau- und Sanierungsprojekten (z. B. Photovoltaik-Anlagen).

Diese Richtlinien gelten vorbehaltlich lokaler Verfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Im Jahr 2024 wurden CA Immo-Gebäude zu 98% mit Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energiequellen betrieben (2023: 82%). Dies gilt für alle Allgemeinflächen und vom Vermieter zentral zur Verfügung gestellten Dienste (z. B. Gebäudeklimatisierung, Aufzüge, Beleuchtung) in Multi-Tenant-Gebäuden. Da in den CEE-Ländern Ungarn, Polen und Tschechien darüber hinaus der gesamte Mieterstrom von

CA Immo zentral eingekauft und via Submetering an die Mieter weitergegeben wird, inkludieren die Stromverträge in diesen Ländern auch den Mieterstrom. Die Versorgung der eigengenutzten CA Immo-Büros (in eigenen Bestandsgebäuden und in Drittgebäuden) erfolgte zu 100% mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen (2023: 86%). 77% des gesamten Stromverbrauchs aus erneuerbaren Quellen wurden im Jahr 2024 von EECS-zertifiziertem Ökostrom gedeckt.

Erhöhung der Energieeffizienz des Bestandsportfolios

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

- Energetische und klimagerechte Modernisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien: z. B. Einbau von LED-Technik mit modernen Sensoren, Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen, Optimierung der Gebäudehülle und -technik,
- Energieeinsparungen u. a. durch die Optimierung der Betriebszeiten der Gebäudeleittechnik, Temperaturregulation,
- Gebäuedigitalisierung: intelligente Steuerung der technischen Gebäude-Infrastruktur wie z. B. Licht-, Klima- und Heizanlagen und frühzeitige Erkennung von Optimierungspotenzialen durch moderne Gebäude-Leittechnik,
- Kontinuierliche Reduktion des Energiebedarfs von Neubauprojekten für den eigenen Bestand durch Optimierung der Gebäudehülle und -technik.

Anfang 2024 wurde die umfassende Renovierung des Warschauer Bürogebäudes Sasaki Crescent abgeschlossen. Mittels der umgesetzten Maßnahmen wurde der Primärenergiebedarf des Gebäudes gemäß Energieausweis um mind. 30% reduziert.

Ende 2024 wurde die Sanierung des Prager Bestandsgebäudes Danube House gestartet. Mittels der geplanten Maßnahmen soll eine LEED-Platin-Zertifizierung und eine Erhöhung der Energie-Effizienzklasse von C auf B erreicht werden.

Mitte September erfolgte der Baustart für das neue Berliner Bürogebäude Anna-Lindh-Haus. Nach Fertigstellung soll das Gebäude durch die Nutzung von Wärmepumpen vollständig elektrifiziert sein. Hierzu kommt eine auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage, die bis zu 30% des Strombedarfs vor Ort produzieren soll. Mit einem projektierten Energieverbrauch von weniger als

50 kWh/m² liegt das Anna-Lindh-Haus rd. 70% unter dem Nearly-Zero-Energy-Building-Referenzwert (Anforderungswert gemäß GEG).

Verkauf von Gebäuden

Gezielter Verkauf von Gebäuden mit Gasheizung oder in Bezug auf Energie und CO₂-Emissionen ineffizienten Gebäuden, bei denen eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist, im Zuge des strategischen Kapitalrotationsprogramms. Im Jahr 2024 hat CA Immo zwei Bestandsgebäude mit Gasheizung verkauft.

Mieterbeteiligung: Green Lease Agreements

Ein ganzheitlich umwelt- und klimafreundlicher Gebäudebetrieb bedarf der Mitwirkung der Gebäudenutzer. Vor allem durch den Bezug von (Mieter-)Strom aus erneuerbaren Energiequellen und energiesparendes Nutzerverhalten können unsere Mieter einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der Gebäude-CO₂-Emissionen leisten. Mittels Green Lease Agreements bieten wir unseren Mietern die Möglichkeit, sich partnerschaftlich an unseren ESG-Initiativen zu beteiligen in Bereichen, die außerhalb unseres Einflussbereichs liegen. Ein Green Lease ist ein Mietvertrag, in dem Mieter und Vermieter durch den Zusatz von ESG-Vertragsklauseln eine möglichst nachhaltige und effiziente Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie vereinbaren. Entsprechende Vertragsbestandteile wurden 2022 konzernweit ausgerollt. Bis Ende 2024 wurden insgesamt 228 Mietverträge (31.12.2023: 165) für eine vermietbare Nutzfläche von mehr als 235.000 m² als Green Lease-Verträge abgeschlossen. Green Lease Agreements inkludieren u. a.:

- Bezug von Ökostrom zur Reduktion der CO₂-Emissionen im operativen Betrieb (Mieterstrom),
- Daten- und Informationsaustausch mit dem Mieter (v. a. Energieverbrauch),
- ökologische Reinigung,
- Umwelt- und ressourcenschonende Ausstattung der Mietfläche.

Reduktion der gebundenen (verbauten) CO₂-Emissionen im Zuge von Neubauprojekten

Zusätzlich zur Senkung des Energiebedarfs der Bestandsgebäude in der Nutzungsphase (operative CO₂-Emissionen) ist auch die Reduktion der gebundenen CO₂-Emissionen im Zuge von Neubauprojekten – u. a. durch die Verwendung emissionsarmer Baumaterialien – ein wichtiger Hebel zur Reduktion des CO₂-Fußabdrucks von

Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus. Während im Bestandsmanagement die Reduktion der operativen CO₂-Emissionen im Fokus steht, werden in der Projektentwicklung auch die Emissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette betrachtet.

Unsere Dekarbonisierungsstrategie für Neubauprojekte zur Reduktion der Emissionen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette sieht u. a. folgende Maßnahmen vor:

- Frühzeitige Durchführung einer CO₂-Lebenszyklusanalyse (LCA) für jedes Neubauprojekt zur Erfassung und Reduktion der gebundenen CO₂-Emissionen,
- Verwendung von emissionsarmen bzw. CO₂-reduzierten Baumaterialien (z. B. Holz) soweit möglich,
- Erstellung eines Materialpasses für jedes Neubauprojekt zur Erfassung der Baumaterialien und zur Optimierung von Rohstoffverbrauch und Emissionslast (cradle to grave / cradle to cradle),
- DGNB- bzw. LEED-Zertifizierung mit mind. Gold-Level für jedes Neubauprojekt,
- Stärkere Fokussierung auf Bestandssanierungen, selektive Umsetzung von Neubauprojekten.

Im Herbst 2024 wurde mit dem Anna-Lindh-Haus die Entwicklung des ersten Neubauprojekts in Holzhybridbauweise gestartet. Durch die Kombination von Holz und CO₂-reduziertem Beton soll eine signifikante Reduktion der CO₂-Emissionen im Vergleich zu herkömmlicher Bauweise erzielt werden.

Mittels der oben genannten Maßnahmen konnte CA Immo den energiebezogenen CO₂-Fußabdruck des Bestandsportfolios (Scope 1, 2 und 3.13) im Geschäftsjahr 2024 im Vorjahresvergleich um 18% reduzieren. Eine Aufstellung des Energieverbrauchs inkl. der daraus resultierenden CO₂-Emissionen findet sich in den Kapiteln „Energieverbrauch und Energiemix“ sowie „THG-Bruttoemissionen“.

7. PARAMETER UND ZIELE

Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

ZIELE IM ZUSAMMENHANG MIT DEM KLIMASCHUTZ

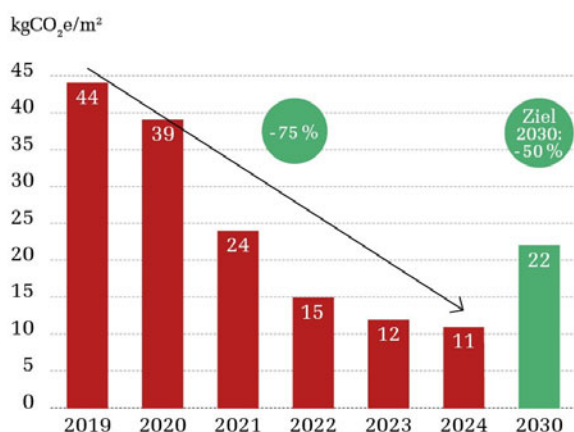
	Basisjahr 2019	Ziel für 2030	Zielerreichung 2024
THG-Emissionsintensität des Bestandsportfolios, Scope 1 und 2 ¹⁾	44 CO ₂ e/m ²	22 CO ₂ e/m ² (-50%)	11 CO ₂ e/m ² (-75%)
	Basisjahr 2019	Ziel für 2025	Zielerreichung 2024
Energieintensität des Bestandsportfolios (Allgemeinstrom und zentral zur Verfügung gestellte Dienste, in kWh/m ²) ²⁾	164 kWh/m ²	139 kWh/m ² (-15%)	112 kWh/m ² (-32%)
Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien im Bestandsportfolio (in %) ²⁾	0%	100%	98%

¹⁾ Energiebezogene Scope 1+2 Emissionen, marktbasierend

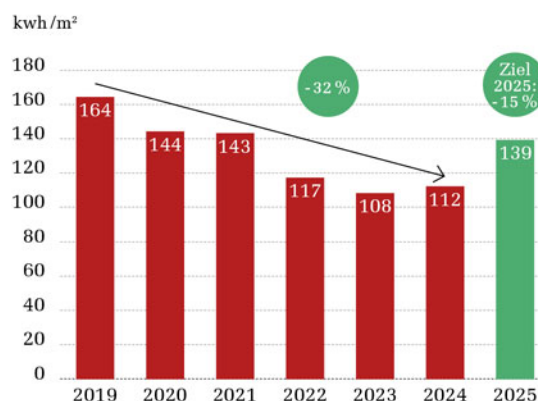
²⁾ Vom Vermieter bezogene Energie, exkl. Mieterstrom

Ab dem Bericht 2024 wird die beheizte/gekühlte Nettogrundfläche (in m², gemäß Energieausweis) zur Berechnung der Energie- und Kohlenstoffintensität verwendet (bis inkl. 2023: Brutto-Innenfläche (GIA) in m², einschließlich Garagenstellplätzen, Keller und Lagerraum im Gebäude). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

CO₂-EMISSIONSINTENSITÄT 2019-2024
(SCOPE 1 UND 2, MARKTBASIERT)



ENERGIEINTENSITÄT 2019-2024
ALLGEMEINFLÄCHEN/SHARED SERVICES



Energieverbrauch und Energiemix

ENERGIEVERBRAUCH UND ENERGIEMIX

In MWh	2024	2023	Veränderung in %
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	0	0	
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	223	214	4%
davon vom Vermieter beschafft	223	214	4%
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	23.066	22.347	3%
davon vom Vermieter beschafft ¹⁾	19.987	19.578	2%
davon vom Mieter beschafft	3.079	2.755	12%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen in Drittgebäuden ²⁾	0	14	-100%
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	0	0	
(5) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus fossilen Quellen	79.655	91.399	-13%
Verbrauch aus Fernwärme	53.058	51.439	3%
davon vom Vermieter beschafft ³⁾	43.481	45.095	-4%
davon vom Mieter beschafft	9.328	5.885	59%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen in Drittgebäuden ⁴⁾	249	459	-46%
Stromverbrauch	26.597	39.960	-33%
davon vom Vermieter beschafft (Allgemeinstrom, eigengenutzte Büroflächen)	975	8.366	-88%
davon vom Vermieter beschafft und submetered (Mieterstrom) ⁵⁾	849	7.524	-89%
davon vom Mieter beschafft (Mieterstrom)	24.773	23.977	3%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen in Drittgebäuden ⁶⁾	0	93	-100%
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie	102.944	113.960	-10%
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	56%	64%	-12%
(7) Verbrauch aus Kernkraftquellen	n.a	n.a	
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	n.a	n.a	
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen	0	0	
(9) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen	79.566	64.403	24%
Verbrauch aus Fernwärme	0	0	
Stromverbrauch	79.566	64.403	24%
davon vom Vermieter beschafft (Allgemeinstrom)	48.314	39.336	23%
davon vom Vermieter beschafft und submetered (Mieterstrom) ⁷⁾	31.059	24.833	25%
davon vom Mieter beschafft (Mieterstrom, eigengenutzte Büroflächen) ⁸⁾	28	34	-18%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen in Drittgebäuden ⁹⁾	165	200	-18%
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt (Photovoltaik)	302	n/a	
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie	79.868	64.403	24%
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	44%	36%	21%
Gesamtenergieverbrauch	182.812	178.364	2%
davon CA Immo Bestandsportfolio	182.398	177.598	3%
davon eigengenutzte CA Immo-Büroflächen Drittgebäuden	414	766	-46%

1) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in CA Immo-Bestandsgebäuden (206 MWh). 2024: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen (170 MWh)
2) 2023: inkl. 2 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.
3) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in CA Immo-Bestandsgebäuden (113 MWh). 2024: Inkl. 2 eigengenutzte Büroflächen (93 MWh).
4) 2023: Inkl. 6 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden. 2024: Inkl. 4 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.
5) 2023: Inkl. eine eigengenutzte Bürofläche in einem CA Immo-Bestandsgebäude (12 MWh).
6) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.
7) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in CA Immo-Bestandsgebäuden (40 MWh). 2024: Inkl. 4 eigengenutzte Büroflächen (50 MWh).
8) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in CA Immo-Bestandsgebäuden (34 MWh). 2024: Inkl. 1 eigengenutzte Bürofläche (18 MWh).
9) 2023 und 2024: Inkl. 4 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden. n.a.: not applicable; n/a: not available.

ENERGIEINTENSITÄT AUF GRUNDLAGE DER NETTOEINNAHMEN UND GEBÄUDEFLÄCHE

	2024	2023 ⁴⁾	Veränderung in %
Energieintensität je Nettoeinnahme			
Gesamtenergieverbrauch je Nettoeinnahme (MWh/Mio.€)	615	623	-1%
Nettoeinnahmen, die zur Berechnung der Energieintensität herangezogen werden (in Mio. €) ¹⁾	297,4	286,1	4%
Energieintensität je m² (Energiebezugsfläche) ²⁾			
Energieintensität gesamtes Gebäude, inkl. Mieterstrom (kWh/m ²)	150	155	-3%
Abdeckung Energiebezugsfläche (m ²)	1.214.241	1.215.801	0%
Energieintensität Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste, exkl. Mieterenergiebezug (kWh/m ²) ³⁾	112	108	4%
Abdeckung Energiebezugsfläche (m ²) ³⁾	1.006.157	1.081.976	-7%

1) Inkludiert Mieterlöse und Betriebskostenerlöse

2) Beheizte/gekühlte Nettogrundfläche

3) Exkl. Single-Tenant-Gebäude

4) Die Energieintensitäten für 2023 wurden aufgrund veränderter Gebäudeflächen neu berechnet (siehe Absatz „Änderungen der Methodik im Vergleich zum Bericht 2023“ weiter unten).

Obenstehende Tabellen zeigen die Verbrauchsdaten des gesamten CA Immo-Bestandportfolios (inkl. der während des Geschäftsjahres 2024 verkauften Gebäude). Die Daten inkludierten im Jahr 2024 insgesamt 61 Bestandsgebäude (2023: 62 von 66 Bestandsgebäuden), davon 48 Multi-Tenant-Bürogebäude und 13 Single-Tenant Gebäude. Die Verbrauchsdaten der im Jahr 2024 verkauften Gebäude wurden anteilig berücksichtigt und in den Intensitäts-Kennzahlen annualisiert. Es wurden alle Assetklassen (96% Büroimmobilien, 4% sonstige Nutzungsarten, nach Buchwert) in die Verbrauchsdaten-Analyse einbezogen. Von den 61 Bestandsgebäuden wurden 39 Gebäude mit Fernwärme beheizt, 15 mit Gas, 1 mit Heizöl, 2 mit Wärmepumpen und 4 Gebäude verfügen über keine Heizung (3 Parkhäuser und ein Busbahnhof).

Daten zu den von CA Immo selbst genutzten Büros werden separat ausgewiesen. Die Anzahl der von CA Immo selbst genutzten Büroflächen hat sich durch den Verkauf der Bautochter omniCon zum Jahreswechsel deutlich von 14 (2023) auf 9 (2024) reduziert. Für unsere eigengenutzten Büros berichten wir die Intensitäts-Leistungsindikatoren unter Heranziehung der von uns im Gebäude genutzten Fläche (Mietfläche in m²).

Die Gesamtenergiemengen beinhalten vom Vermieter bezogene Energie zur Versorgung der technischen Gebäudeausstattung und Allgemeinflächen (Allgemeinstrom und zentral zur Verfügung gestellte Dienste wie Kühlung, Heizung), vom Mieter bezogene Energie sowie vom Vermieter

bezogenen Strom, der direkt an die Mieter weitergeleitet und im Rahmen des Submetering erfasst und abgerechnet wird.

Um eine flächendeckende Datenerhebung für den gesamten Energieverbrauch unserer Gebäude bereitstellen zu können, bemühen wir uns, Mieter-Verbrauchsdaten (vom Mieter direkt eingekaufte Energie) von allen Single- als auch Multi-Tenant-Gebäuden zu erhalten. Für das Geschäftsjahr 2024 mussten rd. 12% des Stromverbrauchs und 3% des Fernwärmeverbrauchs (Gas: 0%) geschätzt werden. Fehlende Verbräuche wurden auf Basis von nationalen Benchmark-Daten und unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Gebäude-Leerstands geschätzt. Im Fall, dass nur für einzelne Monate keine Verbräuche vorlagen, wurden diese auf Basis der vorhandenen Daten hochgerechnet. Alle anderen Verbräuche basieren auf Rechnungen und Zählerständen.

Der Anteil erneuerbarer Energien im Fernwärmemix wurde nicht berichtet, da diese Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht für alle Gebäude vorlagen.

Zur Berechnung der Energieintensität der Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste (in kWh/m²) wird die vom Mieter beschaffte Energie exkludiert (exkl. Mieterstrom und Heizenergie von Single-Tenant-Gebäuden).

Veränderung der Methodik im Vergleich zum ESG-Bericht 2023:

Ab dem Bericht 2024 wird zur Kalkulation der Energie- und CO₂-Intensitäten die beheizte/gekühlte Nettogrundfläche (gemäß Energieausweis) herangezogen (bis inkl. 2023:

Brutto-Innenfläche (GIA) in m²; einschließlich Garagenstellplätzen, Keller und Lagerflächen im Gebäude). Die Zahlen der Vorjahre wurden entsprechend angepasst.

THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

THG-BRUTTOEMISSIONEN DER KATEGORIEN SCOPE 1, 2 UND 3 SOWIE THG-GESAMTEMISSIONEN

in t CO ₂ e	2024	2023	Veränderung in %
Scope-1-Treibhausgasemissionen			
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	5.608	4.657	20%
davon Immobilienbestand ¹⁾	4.278	4.148 ⁷⁾	3%
davon eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden ²⁾	0	3	-100%
davon Kühlverluste (Refrigerants) im Immobilienbestand	1.330	506	163%
Prozentsatz der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	0	0	
Scope-2-Treibhausgasemissionen			
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	35.469	38.118	-7%
davon Immobilienbestand ³⁾	35.370	37.935	-7%
davon eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden ⁴⁾	99	183	-46%
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	8.882	11.080	-20%
davon Immobilienbestand ⁵⁾	8.858	11.057	-20%
davon eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden ⁶⁾	24	23	4%
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen			
Gesamte indirekte (Scope-3) THG-Bruttoemissionen	27.475	31.873	-14%
2 Investitionsgüter	7.403	9.633	-23%
3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	1.573	1.635	-4%
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter (Mietstrom), standortbezogen	18.499	20.605	-10%
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter (Mietstrom), marktbezogen	7.451	10.041	-26%
THG-Emissionen insgesamt			
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen)	68.552	74.647	-8%
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen)	41.965	47.609	-11%

1) 2023: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen in eigenen Bestandsgebäuden (38 tCO₂e). 2024: Inkl. 3 eigengenutzte Büroflächen (31 tCO₂e)

2) 2023: Inkl. 2 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.

3) 2023: Inkl. 7 eigengenutzte Büroflächen in eigenen Bestandsgebäuden (105 tCO₂e). 2024: Inkl. 5 eigengenutzte Büroflächen (59 tCO₂e)

4) 2023: Inkl. 7 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden. 2024: Inkl. 4 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.

5) 2023: Inkl. 7 eigengenutzte Büroflächen in eigenen Bestandsgebäuden (16 tCO₂e). 2024: Inkl. 5 eigengenutzte Büroflächen (14 tCO₂e)

6) 2023: Inkl. 7 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden. 2024: Inkl. 4 eigengenutzte Büroflächen in Drittgebäuden.

n.a.: not applicable

n/a: not available

7) Scope 1 Emissionen für 2023 wurden restated.

Änderungen der Berechnungsmethodik einzelner KPIs finden Sie im Absatz „Änderungen der Methode im Vergleich zum Bericht 2023“ weiter unten.

TREIBHAUSGASINTENSITÄT AUF DER GRUNDLAGE DER NETTOEINNAHMEN

	2024	2023 ³⁾	Veränderung in %
THG-Intensität je Nettoeinnahme			
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahme (tCO ₂ e/Mio.€)	231	261	-12%
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahme (tCO ₂ e/Mio.€)	141	166	-15%
Nettoeinnahmen, die zur Berechnung der Treibhausgasintensität verwendet werden (in Mio. €) ¹⁾	297,4	286,1	4%
THG-Intensität je m² (Energiebezugsfläche) ²⁾			
THG-Intensität Scope 1-3 (standortbezogen, kgCO ₂ e/m ²)	48	51	-5%
THG-Intensität Scope 1-3 (marktbezogen, kgCO ₂ e/m ²)	17	20	-17%
Abdeckung Energiebezugsfläche (m ²)	1.214.241	1.240.595	-2%
THG-Intensität Scope 1-2 (standortbezogen, kgCO ₂ e/m ²)	34	34	-2%
THG-Intensität Scope 1-2 (marktbezogen, kgCO ₂ e/m ²)	11	12	-12%
Abdeckung Energiebezugsfläche (m ²)	1.214.241	1.240.595	-2%

1) Inkludiert Mieterlöse und Betriebskostenerlöse

2) Beheizte/gekühlte Nettogrundfläche

3) Die CO₂-Intensitäten für 2023 wurden aufgrund veränderter Gebäudeflächen neu berechnet (siehe Absatz „Änderungen der Methodik im Vergleich zum Bericht 2023“ weiter unten)

Alle Kennzahlen zur Intensität der Treibhausgasemissionen werden basierend auf Emissionen aus dem Energieverbrauch des Bestandsportfolios berechnet, ohne Scope 1-Emissionen aus Kältemittelverlusten, Scope 3 umfasst nur Kategorie 13 (nachgelagerte Leasing-Vermögenswerte: Mieterstrom).

GEBUNDENE CO₂-EMISSIONEN UND ENERGIEBEDARF JÜNGSTER PROJEKTFERTIGSTELLUNGEN UND AKTUELLER UND GEPLANTER BAUPROJEKTE

Projekt ¹⁾	Nutzung	Fertigstellung	Netto- grundfläche in m ²	Upfront Carbon (A1-A3) in kgCO ₂ /m ²	Primär- energiebedarf in kWh/m ² /a	Endenergie- bedarf in kWh/m ² /a
ONE	Büro, Hotel	2022	77.342	433	87	128
Grasblau	Büro	2022	11.943	451	73	88
Hochhaus am Europaplatz	Büro	2023	25.505	530	119	155
Upbeat	Büro	2026	38.547	532	104	156
Anna-Lindh-Haus	Büro	2026	16.820	406	44	24
Karlsbad 11 (geplantes Refurbishment)	Büro	2026	12.954	n.a.	67	80
Gesamt			183.111	469	89	122
Markt-Durchschnitt (Deutschland) ²⁾	Büro				191	137

¹⁾ ONE, Grasblau, Hochhaus am Europaplatz: Werte basieren auf finale, nach Projektabschluss erstellten LCA. Die Werte für Upbeat 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 somit erst nach Abschluss des Gesamtprojekts vor. Die Kennzahl zu den vorgelagerten CO₂-Emissionen (Upfront Carbon) für das Renovierungsprojekt Karlsbad 11 sind zum Berichtszeitpunkt noch nicht verfügbar.

²⁾ Marktdurchschnitt (Büro Deutschland) gem. deepki <https://index-esg.com/>, 2024

Quellen: Energieausweise, Ökobilanzen. 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.

Der konzernweite CO₂-Fußabdruck verteilt sich im Wesentlichen auf die Geschäftsfelder Bestandsmanagement (Nutzungsphase der Gebäude) und Projektentwicklung (Neubau, Gebäudesanierungen). Während die Emissionen des Bestands gleichmäßig und wiederkehrend über den gesamten Lebenszyklus der operativen Nutzung entstehen, fallen die Emissionen aus der Projektentwicklung

konzentriert während der Bauphase in zumeist 1-5 Jahren an. In der Berichterstattung folgen wir der Scope-Definition des Greenhouse Gas Protocol:

–Scope 1: Direkte Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brennstoffen (Gas, Öl, inkl. vom Mieter beschaffte Energie), Kühlmittelverluste,

- Scope 2: Indirekte Emissionen, welche im Zuge der Erzeugung der in CA Immo-Gebäuden genutzten Energie außerhalb der Liegenschaften von CA Immo angefallen sind: Strom für Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste (z. B. Kühlung), Fernwärme für das gesamte Gebäude, inkl. vom Mieter beschaffte Fernwärme,
- Scope 3: Indirekte Emissionen, welche innerhalb der Wertschöpfungskette von CA Immo anfallen. CA Immo weist im Rahmen der Berichterstattung zum Stichtag Scope 3 Emissionen in folgenden Kategorien aus: Kategorie 2 (Investitionsgüter), Kategorie 3 (Brennstoff- und energiebezogene Tätigkeiten, die nicht in Scope 1 und 2 inkludiert sind) und Kategorie 13 (Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte).

Scope 3.2 enthält Emissionen aus der Produktion von Materialien, die im Zuge von Neubauprojekten in der vorgelagerten Wertschöpfungskette entstehen. Als Quelle werden hierfür die Daten der im Zuge der Projektentwicklung erstellten CO₂-Lebenszyklusanalysen verwendet (A1-A3 upfront carbon, siehe Tabelle „Gebundene CO₂-Emissionen und Energiebedarf jüngster Projektfertigstellungen und aktueller Bauprojekte“). Diese Emissionen werden anteilig nach der Bauzeit pro Jahr berichtet. Emissionen im Kontext von Gebäudesanierungen wurden für das Geschäftsjahr 2024 nicht erhoben.

Scope 3.13 enthält Emissionen aus dem Stromverbrauch in den Mietflächen (Mieterstrom), der entweder direkt vom Mieter eingekauft wird (Deutschland, Österreich) oder von CA Immo eingekauft und an die Mieter submetered wird (CEE). Diese Kennzahl wird sowohl standortbezogen als auch marktbezogen berichtet, da der von CA Immo beschaffte und an Mieter weitergeleitete Strom aus erneuerbaren Quellen stammt.

Die Umrechnung des Energieverbrauchs auf Treibhausgasemissionen erfolgt sowohl standortbasiert als auch marktbasierend. Für die standortbasierte Umrechnung werden länderspezifische, durchschnittliche Umrechnungsfaktoren verwendet wie folgt:

- Gas und Heizöl (Scope 1): Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA),
- Strom und Fernwärme (Scope 2): Internationale Energieagentur (IEA),
- Übertragungs- und Verteilungsverluste des im Gebäudebetrieb verbrauchten Stroms (Scope 3.3): IEA,
- Übertragungs- und Verteilungsverluste der im Gebäudebetrieb verbrauchten Fernwärme (Scope 3.3): DEFRA.

Scope 3.3-Emissionen für Öl und Gas wurden nicht berichtet, da hierfür keine Scope 3.3-Emissionsfaktoren vorlagen. Für die marktbasierende Umrechnung kommen die Faktoren der jeweiligen Energieanbieter (für Fernwärme und Strom) aus den von CA Immo abgeschlossenen Energieverträgen zur Anwendung. Falls diese in Einzelfällen nicht verfügbar waren, wurden standortbasierte Emissionsfaktoren verwendet.

Veränderung der Methodik im Vergleich zum ESG-Bericht 2023:

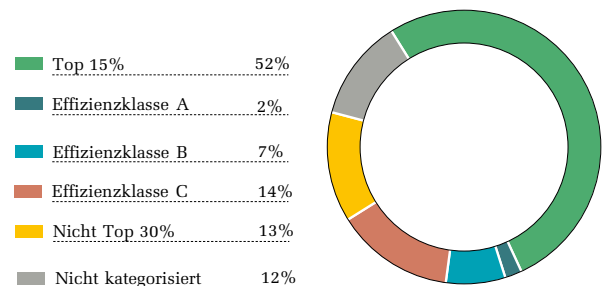
- Der Gas- und Fernwärmeverbrauch von Gebäuden mit einem einzigen Mieter (vom Mieter bezogen, single tenant Gebäude) wurde in Scope 1 bzw. 2 aufgenommen (bis 2023: Geltungsbereich 3.13). Ab 2024 wird nur noch der Stromverbrauch der Mieter (Mieterstrom) als Teil der Emissionen des Geltungsbereichs 3.13 ausgewiesen,
- Ab dem Bericht 2024 wird die beheizte/gekühlte Nettogrundfläche (in m², gemäß Energieausweis) zur Berechnung der Energie- und Kohlenstoffintensität verwendet (bis 2023: Brutto-Innenfläche (GIA) in m²; einschließlich Garagenstellplätzen, Keller- und Lagerflächen im Gebäude).

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Energieausweisklassen des Bestandsportfolios

Zum Stichtag wiesen rund 61% der Bestandsimmobilien (nach Buchwert) eine Energieeffizienzklasse A oder B (gemäß Energieausweis) auf oder waren als Top 15% in Bezug auf Energieeffizienz eingestuft. Die Aufschlüsselung der Immobilien nach Energieeffizienzklasse gliedert sich wie folgt:

ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN DES GEBÄUDEBESTANDS NACH BUCHWERT (BASIS: 4,3 MRD. €)



Exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen (IFRS 5). Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis, außer für deutsche und polnische Gebäude, da es in den deutschen und polnischen Ausweisen keine Energieeffizienzklassen gibt. Deutsche Gebäude wurden gemäß der DGNB-Methodik für die Berechnung der Top 15% Energieeffizienz klassifiziert: Der Primärenergiebedarf liegt mindestens 10% unter dem NZEB-Standard (Anforderungswert). Alle deutschen Gebäude, die dieses Kriterium nicht erfüllen, wurden als nicht Top 30% eingestuft.

Nicht kategorisiert: Umfasst Gebäude ohne Energieausweis und polnische Gebäude, da es für diese keine etablierte Methodik zur Umrechnung der Energiewerte in Klassen gibt.

Nachhaltigkeitszertifizierungen als Indikator für Gebäudequalität

Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierten Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo strategische Core-Bestandsgebäude und Neubauprojekte zertifizieren. Hierbei kommen international etablierte, ganzheitliche Nachhaltigkeitsstandards wie DGNB, LEED und BREEAM zur Anwendung. Darüber hinaus werden v. a. bei Neubauprojekten vereinzelt zusätzliche Gebäude-Zertifizierungsstandards wie WELL (Gesundheit und Wohlbefinden), WiredScore (digitale Konnektivität) und SmartScore (Design und smartes Nutzererlebnis) eingesetzt.

Am Beginn jeder Projektentwicklung steht eine standortspezifische und nutzerorientierte Produktdefinition, die u. a. den Standard und die Ausprägung der Nachhaltigkeitszertifizierung definiert. Daraus leiten sich die entsprechenden Mindeststandards an die ökologische, soziokulturelle und funktionale, technische, Standort- sowie Prozessqualität ab. Die Einhaltung der gesamtheitlich von CA Immo auf Konzern- sowie auf Produktebene definierten Sozial- und Umweltstandards müssen im Rahmen des Vergabeprozesses von Baudienstleistern und Lieferanten bestätigt werden. Das DGNB-Pflichtenheft mit Anforderungen zum Thema Nachhaltigkeit ist darüber hinaus Teil des Bauvertrags; die Einhaltung dieser Anforderungen wird mittels einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch einen DGNB-Auditor im Zuge des Bauprozesses überprüft.

2024 wurde der DGNB-Zertifizierungsprozess für ein Bürogebäude (Projektfertigstellung) in Frankfurt abgeschlossen. Dem gegenüber stand der Verkauf eines zertifizierten Bestandsgebäudes in Wien. Zum 31. Dezember 2024 waren 35 CA Immo Büro- und ein Hotelgebäude nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, darüber hinaus war ein Bürogebäude im Zertifizierungsprozess.

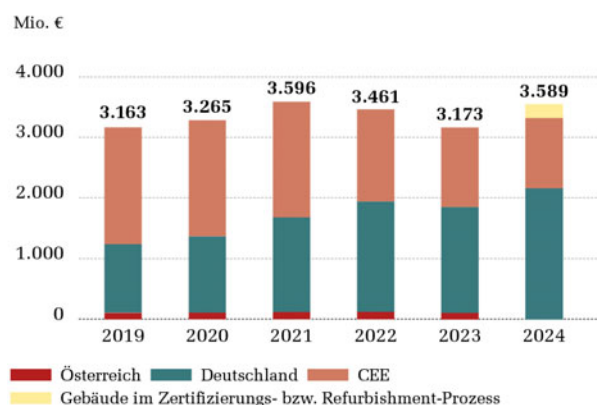
Nach Bilanzwert waren rd. 79% des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios zertifiziert (exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen gem. IFRS 5; 2023: 67%). Inkl. der Gebäude, die sich zum Stichtag im Zertifizierungs- oder Refurbishment-Prozess befanden, lag die Zertifizierungsquote bei 84%.

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN ¹⁾

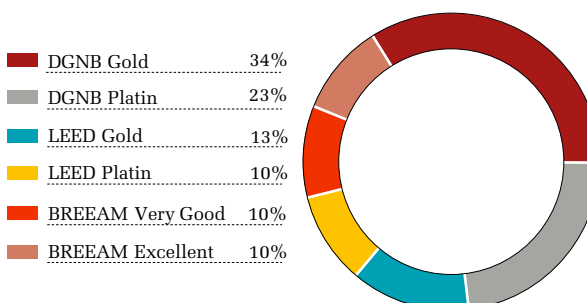
in Mio. €	Bestand gesamt	Bestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Bestand in %
Deutschland	2.795	2.181	78%
Österreich	235	0	0%
CEE	1.224	1.175	96%
Summe	4.255	3.356	79%

1) nach Bilanzwert, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen.

ZERTIFIZIERTE BESTANDSGEBÄUDE NACH BILANZWERT



VERTEILUNG DER ZERTIFIZIERUNGSSTANDARDS IM CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIO (BASIS: 3,4 MRD. €)



EIGENE BELEGSCHAFT

8. STRATEGIE

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in ihren internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Zum 31.12.2024 arbeiteten Personen in sechs Ländern für CA Immo, davon liegen fünf Länder in der EU (exkl. Serbien). Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. 2024 sind von insgesamt 254 Mitarbeitern 248 in unbefristeten und 6 in befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt (2023: von insgesamt 348 Mitarbeitern waren

338 in unbefristeten und 10 in befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt). Der Anteil der Angestellten mit befristetem Dienstvertrag liegt bei 2% (2023: 3%).

Die eigene Belegschaft inkludiert ausschließlich Beschäftigte, die bei CA Immo angestellt sind. Nicht berücksichtigt sind 24 Personen, die in Joint-Ventures angestellt sind (22 DRG und 2 Zollhafen Mainz).

Die Themen Menschenhandel, Zwangsarbeit und Kinderarbeit sind aufgrund der direkten Geschäftstätigkeit von CA Immo ausschließlich im europäischen Raum und der damit verbundenen Rechtslage nicht risikobehaftet. Da CA Immo über keine Produktionsstätten verfügt und CA Immo-Mitarbeiter überwiegend Büroarbeit verrichten (somit Wissensarbeiter sind), bezieht sich die Strategie zur Verhütung von Arbeitsunfällen vor allem auf Gesundheitsschutz und Sicherheit im Zuge der Tätigkeit im Büro und auf Baustellen im Zuge von Neubau- bzw. Refurbishment-Projekten.

WESENTLICHE POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER EIGENEN BELEGSCHAFT

Auswirkungen		Maßnahmen und strategische Vorsorge
Arbeitsbedingungen und Einkommenseffekte eigener Mitarbeiter	– Sichere Beschäftigung (Jobsicherheit)	– In unseren Kernmärkten schließen wir nahezu ausschließlich unbefristete Dienstverträge.
	– Arbeitszeit	– Flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie/Privatleben.
	– Angemessene Entlohnung	– Angemessene Entlohnung, die mit geltenden regionalen Benchmarks im Einklang steht.
	– Arbeitsumfeld	– Modernes, innerstädtisches Arbeitsumfeld mit zahlreichen Aufenthalts-/Gemeinschaftsflächen und guter Infrastruktur.
	– Sozialer Dialog	– Betriebsrat in Österreich und Deutschland, Abschluss von Betriebsvereinbarungen zu unterschiedlichen Belangen (z. B. zusätzliche Feiertage) mit den zuständigen Arbeitnehmervertretungen – Mitspracherecht bei einschneidenden Unternehmensentscheidungen durch die Repräsentanz des österreichischen Betriebsrats im Aufsichtsrat (zwei Arbeitnehmervertreter).
Gleichbehandlung & Chancengleichheit eigener Mitarbeiter	– Chancengleichheit	– Jährliche Gender-Pay-Gap Analysen – Corporate Social Responsibility Richtlinie zur Förderung der Gleichstellung, Diversität und Inklusion sowie entsprechende Schulungen und Trainings – Hinweisgeberplattform, die auch anonym genutzt werden kann.
Gesundheit und Sicherheit eigener Mitarbeiter	– Förderung von Gesundheit und Sicherheit – Health Management	– Programme zur betrieblichen Sicherheit (regelmäßige Überprüfung der Arbeitsplatzsicherheit) – Konzernweites Programm zur betrieblichen Gesundheitsvorsorge – Sicherheitsvorkehrungen auf Baustellen.

Potenzielle Risiken	Maßnahmen und strategische Vorsorge
Verlust von Mitarbeitern mit hohem Potenzial bzw. in Schlüsselpositionen und daraus resultierender Wissens- und Kompetenzverlust sowie hohe Kosten durch starke Fluktuation (Recruiting)	<ul style="list-style-type: none"> – Talente-Management, Personalentwicklung und Retention Management – Erfolgsbeteiligung und freiwillige Sozialleistungen – Jährliche Benchmarks und Einstufungssysteme für Vergütung und Sozialleistungen
Potenzielle Chancen	Maßnahmen und strategische Vorsorge
Wettbewerbsvorteil durch zufriedene, loyale und engagierte Mitarbeiter und gut funktionierende (abteilungsübergreifende) Kooperation	<ul style="list-style-type: none"> – Förderung einer kollaborativen und fairen Unternehmenskultur – Erfolgsbeteiligung und freiwillige Sozialleistungen

9. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

Strategien im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft

CA Immo ist in zahlreichen Ländern mit unterschiedlichen Sprachen und Kulturen tätig und erkennt die gesellschaftliche Vielfalt sowie die Rechte, Interessen und Bedürfnisse aller Mitarbeiter an. Durch vielfältige Maßnahmen wollen wir Mitarbeitern den Raum geben, ihr volles Potenzial auszuschöpfen, um außergewöhnliche Ergebnisse zu erzielen.

Wir sind bestrebt, konzernweit folgende Richtlinien einzuhalten:

- Grundwerte-Erklärung (globaler Verhaltenskodex): Die Grundwerte unserer Unternehmenskultur sind Teil unserer strategischen Ausrichtung und bindend für das gesamte Unternehmen,
- Corporate Social Responsibility (CSR) Richtlinie: Dieses Regelwerk definiert die Haltung von CA Immo zu Themen wie Beschäftigungsverhältnis, Menschenrechten und Arbeitsbedingungen sowie einem fairen und respektvollen Umgang, sowohl von Mitarbeitern untereinander als auch gegenüber Dritten (Bewerbern, Dienstleistern, Vertragsparteien etc.),
- OECD-Leitlinien für multinationale Unternehmen.

Die oben genannten Richtlinien sind auf der CA Immo-Konzernwebsite abrufbar. Um deren Umsetzung konzernweit sicherzustellen, setzen wir vor allem auf Prävention durch Bewusstseinsbildung und Schulungen für alle Mitarbeiter sowie eine engmaschige Feedback- und Kommu-

nikationskultur. In Ergänzung dienen lokale Arbeitsgesetze und Betriebsvereinbarungen (in Österreich und Deutschland) als Richtschnur im Personalmanagement.

Für die Beachtung und Umsetzung der in diesem Kapitel angeführten Richtlinien und Strategien im Arbeitsalltag jeder Abteilung sind die jeweiligen Führungskräfte verantwortlich. Die Verantwortung für Personalinitiativen von CA Immo obliegt der Group Head of Human Resources.

Verfahren zur Einbeziehung eigener Arbeitskräfte und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen

Die Abteilung Human Resources steht in direktem Dialog mit der Geschäftsleitung, Führungskräften, Mitarbeitern, Arbeitnehmervertretern und Job-Bewerbern. Zudem werden bei Bedarf standardisierte Mitarbeiter-Befragungen sowie Onboarding- und Exit-Interviews durchgeführt.

Sowohl in Österreich als auch in Deutschland erhält der Betriebsrat bzw. dessen Wirtschaftsausschuss (Deutschland) auf dessen Wunsch die Gelegenheit, sich mit der Geschäftsleitung auszutauschen, um eine effektive Zusammenarbeit und einen kontinuierlichen Dialog im Unternehmen zu ermöglichen.

Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die eigene Arbeitskräfte Bedenken äußern können

Regelmäßige interne Kommunikation sowie ein vertrauensvoller und konstruktiver Austausch zwischen Management und Belegschaft sind uns wichtig. Relevante Informationen, z. B. über die Ergebnissituation bzw. zur Unternehmensstrategie, werden über unterschiedliche

Kanäle – u. a. in Form von physischen oder virtuellen Townhall-Meetings (zweimal jährlich), Infomails, Management Meetings bzw. Team Jours Fixes – an die Belegschaft weitergegeben. Diese Meetings bieten auch die Gelegenheit für Austausch und Feedback zwischen dem Management und Mitarbeitern über alle Hierarchien hinweg.

Der österreichische und deutsche Betriebsrat arbeitet eng mit der Personalabteilung zusammen, entsprechende Abstimmungsmeetings finden regelmäßig statt. Geschäftsführung und Betriebsrat tauschen sich regelmäßig zur Unternehmensentwicklung und zu relevanten Belegschaftsthemen aus. Im Aufsichtsrat von CA Immo vertreten zwei Personen des österreichischen Betriebsrats die Anliegen der Belegschaft. Ihre Tätigkeit ermöglicht eine Mitbestimmung im Aufsichtsrat inklusive Mitspracherecht bei einschneidenden Unternehmensentscheidungen.

Als zentralen Baustein der Compliance-Organisation hat CA Immo eine Hinweisgeberplattform implementiert, über die Mitarbeiter, aber auch Dritte – etwa Vertragspartner – namentlich oder anonym Hinweise zu beobachtetem illegalem Verhalten, ethischer Verstöße, oder anderem beobachtetem Fehlverhalten abgeben können. In jedem Fall wird höchste Diskretion gewahrt und sämtliche Hinweise streng vertraulich behandelt. Da berechtigte Hinweise dabei helfen, unsere Werte und unser Ansehen am Markt zu bewahren, sind Hinweisgeber umfassend vor jedweden Vergeltungsmaßnahmen geschützt, wenn sie zum Zeitpunkt des Hinweises auf der Grundlage der tatsächlichen Umstände und der ihnen verfügbaren Informationen hinreichende Gründe dafür annehmen können, dass die von ihnen gegebenen Hinweise wahr sind. Die Plattform ist über die CA Immo-Konzernwebsite aufrufbar.

Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zur Minderung wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

Folgende Maßnahmen kommen zur Anwendung, um die Auswirkungen, Risiken und Chancen in der eigenen Belegschaft vorausschauend zu managen:

Mitbestimmung der Belegschaft und interne Kommunikation

Siehe Absatz „Verfahren zur Einbeziehung eigener Arbeitskräfte und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf

Auswirkungen“ und „Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die eigene Arbeitskräfte Bedenken äußern können“.

Erfolgsbeteiligung und freiwillige Sozialleistungen

CA Immo bietet ihren Mitarbeitern konzernweit – unabhängig vom Arbeitszeitmodell – eine Reihe freiwilliger sozialer Zuwendungen, wie z. B. Essenszuschuss, Bahn-card, Jobtickets, Kollektivunfallversicherung oder betriebliche Altersversorgung.

Zusätzlich zum Fixgehalt können Mitarbeiter am Unternehmenserfolg in Form einer variablen Erfolgsbeteiligung partizipieren. Diese ist an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzern-EBITDA geknüpft. Darüber hinaus können Mitarbeiter in Schlüsselpositionen über ein Long-Term-Incentive Programme am Unternehmenserfolg partizipieren.

Talente-Management und Personalentwicklung

Im Bereich Personalentwicklung setzt CA Immo auf folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Wissens- und Kompetenzverlust:

- Strategische Personalplanung im Einklang mit der Unternehmensstrategie sowie individuelle Bedarfsanalyse inkl. vorausschauende Nachfolgeplanung und halbjährliche Evaluierung der getroffenen Annahmen,
- Retention Management: Individuelle Vereinbarungen mit Mitarbeitern in Nicht-Kernregionen sowie variable Erfolgsbeteiligung bzw. Long-Term-Incentive Programme für Mitarbeiter in Schlüsselpositionen, um langfristig am Unternehmenserfolg partizipieren zu können,
- Laufende Kooperationen und Networking mit Recruitern sowie Employer Branding Maßnahmen,
- Einsatz von externen Interims Management, um Ressourcenengpässe kurzfristig abfedern zu können sowie verstärktes Outsourcing von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Aktivitäten,
- Strukturierte Performance-Management-Prozesse mit regelmäßigen Möglichkeiten für Führungskräfte und Mitarbeiter, wechselseitige Erwartungen abzuklären und offenes Feedback zu geben (Jahresgespräch zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition, Potenzialanalyse und persönlichen Karriereentwicklung),
- Konsolidierung der Performance- und Talent-Management-Prozesse für alle Angestellten in zentralisiertem, digitalem Tool. Dadurch können die Ziele jederzeit eingesehen und ein Zwischenstatus zur Zielerreichung festgelegt werden,

- Strategisches Fort- und Weiterbildungsprogramm: Im Jahr 2024 lag der Fokus insbesondere auf fachspezifischen (Einzel-)Bildungsmaßnahmen. Zudem unterstützt CA Immo die berufliche Weiterentwicklung ihrer Beschäftigten mit Bildungstagen und flexiblen Arbeitszeiten,
- Adäquates Wissensmanagement zur Sicherung des internen Wissenstransfers (z. B. Erstellung von Manuals im Zuge des On-/Offboardings),
- Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei sämtlichen Personalentscheidungen.

Betriebliche Gesundheitsvorsorge – Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz

Zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter bietet CA Immo im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements folgende Maßnahmen und Förderungen an:

- Employee Assistance Programm zur gesundheitlichen Prävention im Falle von beruflichen und privaten Stresssituationen für Mitarbeiter in Deutschland und Österreich,
- Freiwillige Impfkationen,
- Medizinische Screenings (z. B. Augenuntersuchungen, Lungenfunktionstests sowie BIA-Messungen).

Mit diesen Maßnahmen soll u. a. betrieblichen Kosten (z. B. Ausfallskosten) vorgebeugt werden.

Programm für Inklusion, Diversität und Chancengleichheit

CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung ihrer Belegschaft. Ein fairer, diskriminierungsfreier und chancengleicher Bewerbungs- und Auswahlprozess ist uns besonders wichtig.

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.

Die konzernweit geltenden Richtlinien (Verhaltenskodex, CSR-Richtlinie) beinhalten Standards zu Gleichberechtigung, Diversität und Inklusion. Diese werden im Rahmen von Compliance-Trainings laufend geschult, um ein entsprechendes Bewusstsein in der Belegschaft zu unterstützen.

Förderung einer kollaborativen und fairen Unternehmenskultur

CA Immo bemüht sich um die Unterstützung einer Unternehmenskultur, die Teamwork fördert und durch Aufgeschlossenheit und ein achtsames Miteinander geprägt ist. Dies inkludiert folgende Aktivitäten:

- Durchführung von Mitarbeiter-Events (z. B. Sommer- und Winterfest) an allen Standorten zur Förderung des innerbetrieblichen Austauschs, Networking und des Teamgedankens,
- Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie/Privateben durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office, Väternkarenz und Papamonat,
- Karenzierte Mitarbeiter werden in das interne Informationsnetz eingebunden und haben die Möglichkeit, an Firmenveranstaltungen teilzunehmen.

10. PARAMETER UND ZIELE

Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Um den aktuellen Herausforderungen am Arbeitsmarkt wie Fachkräftemangel oder soziokulturellem Wandel entgegenzuwirken, setzt CA Immo auf Mitarbeiterbindung und hohe Qualitätsstandards im Recruiting neuer Mitarbeiter. Aufgrund der sehr fachspezifischen Anforderungen und des aktuell herrschenden Fachkräftemangels in wesentlichen Geschäftsbereichen sieht CA Immo im Recruiting derzeit von quantitativen Zielsetzungen, z. B. in Bezug auf Frauenquoten in der Belegschaft bzw. im Management, ab.

Die Wirksamkeit und Fortschritte unserer strategischen Maßnahmen bzgl. der Auswirkungen, Risiken und Chancen werden durch Beobachtung folgender Kennzahlen evaluiert:

- Fluktuationsrate (Churn Rate),
- Gender diversity und Gender Pay Gap,
- Recruitment Metrics,
- Abwesenheitsraten (Homeoffice, Krankenstände, Urlaubstage, Fortbildungstage),
- Anzahl an Arbeitsunfallmeldungen.

Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens

In den untenstehenden Tabellen sind die 24 Mitarbeiter (Stand 31.12.2024) der Joint-Venture-Firmen nicht berücksichtigt. Die Mitarbeiter der omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH (77 in Deutschland und 7 in

der Schweiz) sind in den Angaben für das Jahr 2023 berücksichtigt (Stand: 31. Dezember 2023). Ab dem Jahr 2024 werden diese nicht mehr ausgewiesen, da die Gesellschaften zum 31. Januar 2024 im Rahmen eines Management-Buyouts veräußert wurden.

BESCHÄFTIGTE NACH GESCHLECHT UND REGIONEN

Geschlecht	Konzern			Zahl der Beschäftigten (Personenzahl)					
	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	AT	DE	CEE	AT	DE	CEE
				31.12.2023					
Männlich	105	177	-41%	32	56	17	32	88	18
Weiblich	149	171	-13%	47	64	38	48	121	41
Sonstige	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nicht angegeben	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtzahl der Beschäftigten	254	348	-27%	79	120	55	80	209	59

BESCHÄFTIGTE NACH ART DES VERTRAGS UND GESCHLECHT

Personenzahl	31.12.2024			31.12.2023			Veränderung
	Weiblich	Männlich	Gesamt	Weiblich	Männlich	Gesamt	
Zahl der Beschäftigten	149	105	254	177	171	348	-27%
Zahl der dauerhaft Beschäftigten	148	100	248	175	163	338	-27%
Zahl der befristeten Beschäftigten	1	5	6	2	8	10	-40%
Zahl der Beschäftigten ohne garantierte Arbeitsstunden	0	0	0	0	0	0	0%
Zahl der Vollzeitbeschäftigten	97	95	192	120	157	277	-31%
Zahl der Teilzeitbeschäftigten	37	7	44	35	9	44	0%
Zahl der ruhenden Beschäftigten	15	3	18	22	5	27	-33%

In der Berichtsperiode 2023-2024 waren keine Mitarbeiter mit sonstigem Geschlecht oder keiner Geschlechtsangabe bei CA Immo beschäftigt.

BESCHÄFTIGTE NACH ART DES VERTRAGS UND REGION

Personenzahl	31.12.2024				31.12.2023				Veränderung
	AT	DE	CEE	Gesamt	AT	DE	CEE	Gesamt	
Zahl der Beschäftigten	79	120	55	254	80	209	59	348	-27%
Zahl der dauerhaft Beschäftigten	77	116	55	248	78	201	59	338	-27%
Zahl der befristeten Beschäftigten	2	4	0	6	2	8	0	10	-40%
Zahl der Beschäftigten ohne garantierte Arbeitsstunden	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Zahl der Vollzeitbeschäftigten	55	93	44	192	54	173	50	277	-31%
Zahl der Teilzeitbeschäftigten	17	19	8	44	17	23	4	44	0%
Zahl der ruhenden Beschäftigten (Dienstverhältnisse)	7	8	3	18	9	13	5	27	-33%

EINTRITTE, AUSTRITTE UND FLUKTUATION

	Anzahl Mitarbeiter		Eintritte 2024	Austritte 2024	Fluktuation in % ¹⁾ 2024	Neueinstellungen in % 2024	Veränderung absolut	Veränderung in %
	31.12.2023	31.12.2024						
Österreich	80	79	9	10	12	11	-1	-1
Deutschland	209	120	12	17	14	10	-89	-43
CEE	59	55	1	5	9	2	-4	-7
Gesamt	348	254	22	32	12	9	-94	-27

¹⁾ Fluktuation: Austritte 2024/durchschnittliche Beschäftigte 2024

Merkmale der nicht angestellten Beschäftigten in der eigenen Belegschaft des Unternehmens

Neben ihren eigenen Mitarbeitern beschäftigt CA Immo zum 31.12.2024 11 freiberufliche oder entsendete Mitarbeiter, um zeitlich begrenzte Aufgaben und Projekte zu übernehmen oder kurzfristige Personalengpässe auszugleichen. Sie repräsentierten damit einen Anteil von 4% an der Gesamtbelegschaft und werden hauptsächlich in Deutschland eingesetzt.

Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

Bei CA Immo kommt kein Kollektivvertrag zur Anwendung. Hinsichtlich der Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen ihrer Mitarbeiter lehnt sich CA Immo nicht an Tarifverträge anderer Unternehmen an. Verträge mit Fremdarbeitskräften werden ebenso wenig von Tarifvereinbarungen bestimmt.

Ein Betriebsrat besteht in Österreich und Deutschland, der in diesen Regionen jeweils 98% der Belegschaft (exkl. leitende Angestellte) repräsentiert. Konzernweit betrachtet, werden 78% der Mitarbeiter von Arbeitnehmervertretern repräsentiert. Sowohl für die österreichi-

sche als auch die deutsche Belegschaft wurden Betriebsvereinbarungen zu unterschiedlichen Belangen mit den zuständigen Arbeitnehmervertretungen geschlossen.

Diversitätsparameter

GENDER DIVERSITY

in %	Männer	Frauen
Aufsichtsrat gesamt (6)	83	17
Aufsichtsrat, Kapitalvertreter (4)	75	25
Aufsichtsrat, Arbeitnehmervertreter (2)	100	0
Vorstand (2)	100	0
Führungskräfte (49)	63	37
Mitarbeiter (203)	35	65

Der Anteil weiblicher Führungskräfte ist im Jahresvergleich 2024 und 2023 gestiegen und liegt aktuell bei 37% (Vorjahr: 33%). Im Aufsichtsrat ist eine Frau vertreten, der Frauenanteil beträgt somit 17%.

VERTEILUNG DER BESCHÄFTIGTEN NACH ALTERSGRUPPEN (BASIS: 254 PERSONEN) ¹⁾

in %			
Mitarbeiter (203) ²⁾	≤ 30 Jahre	30-50 Jahre	≥ 50 Jahre
Weiblich	4%	48%	13%
Männlich	5%	21%	9%
Gesamt	9%	69%	22%
Führungskräfte (49) ³⁾	≤ 30 Jahre	30-50 Jahre	≥ 50 Jahre
Weiblich	0%	29%	8%
Männlich	0%	43%	20%
Gesamt	0%	71%	29%
Vorstand (2)	≤ 30 Jahre	30-50 Jahre	≥ 50 Jahre
Weiblich	0%	0%	0%
Männlich	0%	50%	50%
Gesamt	0%	50%	50%
Alle Mitarbeiter (254)	19	176	59

¹⁾ Die Prozentangaben beziehen sich auf die Mitarbeiteranzahl der jeweiligen Kategorie.

²⁾ Davon 1% mit Behinderung.

³⁾ Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.

Angemessene Entlohnung

CA Immo bietet ihren Mitarbeitern konzernweit – unabhängig vom Arbeitszeitmodell – ein faires und angemessenes Entgelt, das sich an den (Branchen-) Benchmarks orientiert, sowie eine Reihe freiwilliger sozialer Zuwendungen (siehe Absatz „Erfolgsbeteiligung und soziale Zuwendungen“). Die Angemessenheit der Entlohnung wird zumindest einmal jährlich anhand von Benchmarkstudien evaluiert.

Sozialschutz

In allen Ländern, in denen CA Immo mit eigenen Mitarbeitern aktiv ist, besteht ein angemessenes öffentliches Sozialsystem, das in unterschiedlichem Ausmaß folgende Aspekte umfasst:

- Krankheit: öffentliche Gesundheitsversorgung und Krankengeld,
- Arbeitslosigkeit: Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung (Arbeitslosengeld),
- Arbeitsunfälle und Erwerbsunfähigkeit: Hilfe zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung (Invalidität)
- Elternurlaub: Familienleistungen,
- Ruhestand: Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter (Pension/Rente).

In vielen Tochterunternehmen der CA Immo-Gruppe werden den Mitarbeitern unabhängig von Alter, Geschlecht und Beschäftigungsausmaß folgende zusätzliche freiwillige betriebliche Leistungen geboten:

- Betriebliche Altersvorsorge: Standortbezogen (Deutschland, Österreich, Tschechien) sorgt CA Immo mit der Einzahlung in eine Pensionskasse für ihre Mitarbeiter vor,
- Kollektivunfallversicherung: Unsere Mitarbeiter sind konzernweit durch eine Gruppenunfallversicherung auch privat stets abgesichert,
- Kindergeld: In Deutschland bieten wir zusätzlich einen steuer- und sozialversicherungsfreien Arbeitgeberzuschuss zur Unterbringung und Betreuung von nicht schulpflichtigen Kindern an.

Menschen mit Behinderungen

Von der gesamten eigenen CA Immo-Belegschaft sind 1% Personen mit Behinderungen, davon sind 100% weiblich.

Parameter für Schulungen und Kompetenzentwicklung

DURCHSCHNITTLICHE FORTBILDUNGSDAUER NACH GESCHLECHT UND REGIONEN

		Weiterbildung in Stunden	Weiterbildung in Tagen
Österreich	Frauen	21,0	2,6
	Männer	21,5	2,7
Deutschland	Frauen	13,6	1,7
	Männer	15,6	1,9
CEE	Frauen	16,4	2,1
	Männer	27,2	3,4
Konzern	Frauen	16,7	2,1
	Männer	19,2	2,4
	Gesamt	17,7	2,2

Durchschnitt je Mitarbeiter

Bis auf jene Personen, die erst im 4. Quartal 2024 eingetreten sind, haben alle Mitarbeiter 2024 mit ihrer direkten Führungskraft ein Jahresgespräch zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition, Potenzialanalyse und persönlichen Karriereentwicklung geführt – das sind 99% der Gesamtbelegschaft (40% männlich, 58% weiblich).

Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit

Im Berichtsjahr 2024 wurden zwei Arbeitsunfälle verzeichnet. Der dadurch verursachte Ausfall betrug insge-

samt 34 Tage. Es wurden keine Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen verzeichnet.

100% der CA Immo-Mitarbeiter sind auf Grundlage gesetzlicher Anforderungen vom Programm für Sicherheit und Gesundheit in Form von regelmäßigen Überprüfungen der Arbeitsplatzsicherheit abgedeckt.

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 ein- bis viermal jährlich. Themenschwerpunkte sind u. a. Arbeitsplatzevaluierung, Brandschutz, Raumklimafaktoren sowie Alleinarbeit/Alleinarbeitsplatz. Eine intern beauftragte Person für Sicherheit je Niederlassung sorgt darüber hinaus für angenehme und sichere Arbeitsumgebungen. Im Jahr 2024 wurden an keinem CA Immo-Standort erkennbare sicherheitstechnische Mängel und daraus resultierende akute Gefahren bzw. Gefährdungen für die Belegschaft festgestellt.

Auf allen CA Immo-Baustellen werden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Eigene Mitarbeiter erhalten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen.

Parameter für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

Aus familiären Gründen (bspw. Eheschließung, Todesfall, Geburt des Kindes) gewährt CA Immo allen Mitarbeitern (100% der Gesamtbelegschaft) Sonderurlaubstage, die im Berichtsjahr von 17% der Belegschaft (davon 68% weiblich und 32% männlich) in Anspruch genommen wurden. Zusätzlich wurden insgesamt 40 Pflegefreistell-

ungstage (76% von Frauen und 24% von Männern) konsumiert. Hierfür gelten die lokalen gesetzlichen Pflegefreistellungsregelungen.

Vergütungsparameter (Gehaltsgefälle und Gesamtvergütung)

Das geschlechtsspezifische Gehaltsgefälle (Gesamtvergütung) liegt auf Führungsebene bei 2% (31.12.2023: 4%) und auf Mitarbeitererebene bei 1% (31.12.2023: 1%). Das Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Beschäftigten liegt zum Stichtag 31.12.2024 bei 1.427% (Erhebungsmethodik gemäß ESRS S1-16, AR 101).

GENDER PAY GAP ¹⁾

in %	Geschlechtsspezifisches Lohngefälle ²⁾	
	Basisvergütung	Gesamtvergütung
Aufsichtsrat gesamt	0	0
Aufsichtsrat (Kapitalvertreter)	0	0
Aufsichtsrat (Arbeitnehmervertreter)	0	0
Vorstand	-	-
Führungskräfte	6,6	2,3
Mitarbeiter	0,3	0,5

¹⁾ Die Vergütung des Aufsichtsrats ist geschlechtsunabhängig

²⁾ Erhebungsmethodik gemäß ESRS S1-16, AR 98.b

Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

Im Berichtsjahr wurden keine Vorfälle, Beschwerden oder schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten gemeldet.

UNTERNEHMENSPOLITIK

11. MANAGEMENT DER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

Strategien in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur

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 Geschäftspartnern, Mitarbeitern, den Menschen in unserem Umfeld und unserer Umwelt umzugehen.

Durch gezielte Information sowie klare Standards und konzernweit geltende 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. Folgende Richtlinien zu den Themen Corporate Governance, Compliance, Korruptionsbekämpfung und Sozialstandards sind unter Corporate Governance auf der Website der CA Immo abrufbar:

- Code of Ethics & Code of Conduct: Grundwerte- und Verhaltenskodex
- Geschäftspartner-Code of Conduct
- Anti-Korruptions-Richtlinie
- Corporate Social Responsibility („CSR“) Richtlinie
- Vergaberichtlinie
- Kapitalmarkt Compliance Richtlinie
- Geldwäscherichtlinie.

STRATEGIEN IN BEZUG AUF UNTERNEHMENSPOLITIK UND UNTERNEHMENSKULTUR

Thema/Ziel	Policy	Anwendungsbereiche	Verantwortung	Monitoring
–Unternehmenskultur	Code of Ethics & Code of Conduct: Grundwerte- und Verhaltenskodex	Eigene Tätigkeiten sowie vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette im Rahmen des Geschäftspartner Code of Conduct	Gesamtvorstand	Jährliches internes Reporting
–Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)	Code of Ethics & Code of Conduct: Grundwerte- und Verhaltenskodex, daneben Betriebsvereinbarungen	Eigene Tätigkeiten sowie vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette (offene Beschwerdeplattform für Dritte)	Gesamtvorstand	Jährliches internes Reporting
–Politisches Engagement	Code of Ethics & Code of Conduct sowie Anti-Korruptions-Richtlinie: Strikte Regulierung von Politischer Einflussnahme und Lobbytätigkeiten	Eigene Tätigkeiten	Gesamtvorstand	Jährliches internes Reporting
–Management der Beziehung zu Lieferanten	Code of Ethics & Code of Conduct sowie Vergaberichtlinie: Verpflichtung von Lieferanten im Anwendungsbereich der Vergaberichtlinie zur Einhaltung des Mindestschutzes gemäß Artikel 18 der EU-Taxonomie-Verordnung	Eigene Tätigkeiten, vorgelagerte Wertschöpfungskette	Gesamtvorstand	Jährliches internes Reporting
–Korruption und Bestechung	Code of Ethics & Code of Conduct, Vergaberichtlinie sowie Anti-Korruptions-Richtlinie: Verankerung der Null-Toleranz-Politik, Begriffsdefinitionen, strikte Vorgaben zur Verhinderung von Interessenskonflikten, strikte Vorgaben für Spenden und Geschenke	Eigene Tätigkeiten sowie vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette im Rahmen des Geschäftspartner Code of Conduct	Gesamtvorstand	Jährliches internes Reporting

CA Immo bekennt sich zu nachfolgenden Grundwerten („Code of Ethics“), die in unserem Verhaltenskodex („Code of Conduct“) und in gesonderten Richtlinien im Detail geregelt werden:

- Einhaltung von Gesetzen und Rechtstreue sowie Korruptionsverbot („Zero Tolerance“),
- Wahrung der Integrität von Handlungen,
- Einhaltung von Menschenrechten,
- Einhaltung von Umweltstandards,
- Bekanntnis 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 (Festlegung von Maßnahmen zur Kontrolle und Einhaltung der Verpflichtungen sowie Trainings).

Diese Grundwerte sind für unsere Mitarbeiter verbindlich, Verstöße werden von CA Immo nicht geduldet. Wir streben auch an, unsere Vertragspartner hinsichtlich dieser Grundwerte vor Vertragsabschluss zu verpflichten, und die im Geschäftspartner Code of Conduct genannten gesetzlichen, ethischen und moralischen Grundsätze einzuhalten und deren Geschäftspartner und Lieferanten ebenfalls daran zu binden. Im Rahmen von Vergaben ist die Einhaltung des Mindestschutzes gemäß Artikel 18 der EU-Taxonomie-Verordnung („Minimum Social Safeguards“) essenziell (siehe dazu im Detail das Kapitel „Nachhaltige Lieferkette und Beschaffung“).

Compliance Organisation, Training und Kommunikation

Die Abteilung Corporate Office & Compliance koordiniert das Compliance Management System, entwickelt das Ethik- und Compliance-Programm auf Basis von identifizierten branchentypischen Compliance-Risiken, erstellt Richtlinien 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. Sie steht diesbezüglich in engem Austausch mit den Bereichen Risikomanagement und Interne Revision. Ein Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2024 stellte diesbezüglich eine umfassende Vereinheitlichung und Konsolidierung von Richtlinien innerhalb der CA Immo dar. In enger Zusammenarbeit mit den einzelnen Fachabteilungen wurden die geltenden Richtlinien innerhalb der CA Immo umfassend

evaluiert, hinsichtlich verpflichtenden Inhalts und Mindestbestandteile vereinheitlicht sowie im Bedarfsfall überarbeitet und aktualisiert. Dies stellt sicher, dass jedem einzelnen Mitarbeiter eine umfassende und aktuelle Übersicht über die für ihn geltenden Verhaltensvorschriften zur Verfügung gestellt wird.

Die Ausrichtung des Compliance Management Systems sowie die Verabschiedung von unternehmensweit geltenden Richtlinien erfolgt im Austausch und unter Beschlussfassung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss werden regelmäßig über das Compliance Management System und diesbezügliche Änderungen informiert. 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 Präsenzs Schulung angeboten.

Schwerpunktmäßig werden Schulungen einzelner Geschäftsabteilungen durchgeführt, die etwa hinsichtlich spezifischer Themenkomplexe wie Geldwäscherisiko oder Risiko von Korruption und Bestechung dem höchsten Risiko ausgesetzt sind. Dies betrifft die operativ tätigen Geschäftseinheiten, die direkt mit Geschäftspartnern, Mietern oder Dienstleistern in Kontakt sind (Asset Management, Investment Management und Development).

Whistleblower Programm

Um verantwortungsbewusstes Whistleblowing und einen angemessenen Schutz von Hinweisgebern zu fördern, orientiert sich CA Immo an den geltenden Gesetzen sowie 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 ein webbasiertes Hinweisgebersystem implementiert. 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. Im Geschäftsjahr 2023 wurde das Whistleblowing-System entsprechend der Verabschiedung bzw. des In-Kraft-Tretens nationaler Umsetzungsgesetze der EU-Whistleblower-Richtlinie umfassend überprüft und notwendige Adaptierungen, so etwa in internen Prozessen wie auch von Betriebsvereinbarungen, vorgenommen. Mitarbeiter werden aktiv über ihre Melde-/Beschwerdemöglichkeiten und ihre Rechte als Hinweisgeber aufgeklärt. Insbesondere werden Mitarbeiter darüber informiert, dass redliche Hinweisgeber umfassend vor jedweden Vergeltungsmaßnahmen geschützt werden. CA Immo sieht darin die Chance, Risiken frühzeitig zu erkennen und so Sanktionen, Strafzahlungen und Reputationsschäden abwenden zu können. Zusätzlich steht intern die Abteilung Corporate Office & Compliance für Beratungsgespräche bereit. Die Hinweisgeberplattform kann über die Website von CA Immo abgerufen werden. Auch Geschäftspartner werden aktiv auf diese Möglichkeit hingewiesen.

Die Prüfung von gemeldeten Hinweisen erfolgt primär über die Abteilung Corporate Office & Compliance; im Falle eines diesbezüglichen Interessenskonfliktes von der Internen Revision. Im Bedarfsfall können auch externe Professionisten beigezogen werden, sofern dies zur Aufklärung eines Sachverhaltes geboten erscheint.

Die Information über das eingerichtete Hinweisgebersystem ist Bestandteil sämtlicher Konzernrichtlinien und wird auch im Rahmen der jährlichen Pflichtschulungen (Onboarding-Schulung für neue Mitarbeiter sowie jährliche verpflichtende Online-Schulung für sämtliche bestehende Mitarbeiter) vermittelt.

Management der Beziehungen zu Lieferanten

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. 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 verbindlich.

CA Immo hat einen umfassenden Prozess etabliert, um Zahlungsverzug und daraus folgende allfällige Einzelwertberichtigungen zu adressieren und somit negative Auswirkungen auf die Gruppe zu minimieren. So wird ein Mahnwesen mit gestaffelten Fristen und klaren Zuständigkeiten je nach Eskalationsstufe und monetärem Wert der ausstehenden Forderung etabliert, um das Risiko von Zahlungsausfällen zu minimieren und Risiken buchhalterisch korrekt zu erfassen. Die Details sind in der Richtlinie Forderungsmanagement & Einzelwertberichtigungen normiert, die primär von der Abteilung Risikomanagement verantwortet wird.

Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter) zur Anerkennung der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. Insbesondere Umwelt- und technische Standards werden von der ausschreibenden Stelle in jedem Einzelfall definiert. 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.

Prinzipien	Maßnahmen
–Umwelt- und Sozialauflagen in der CA Immo-Vergaberichtlinie	–Verpflichtung von Bau-Dienstleistern zur Einhaltung umfassender Nachhaltigkeitsstandards
–Geschäftsgebarung und Governance	–Verpflichtung im Rahmen der Vergaberichtlinie zur Einhaltung von Mindeststandards hinsichtlich Geschäftsgebarung und Governance

In Vergabeprozessen scheiden Bieter, die in ihrem Angebot nicht zumindest die Erfüllung folgender Punkte zusagen, aus dem Vergabeprozess aus:

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

Infolge der europäischen sowie deutschen Lieferkettengesetzgebung wurde von CA Immo – auf freiwilliger Basis, da CA Immo nicht im Anwendungsbereich dieser Vorgabe liegt – ein Geschäftspartner-Code of Conduct erarbeitet. Dieser Geschäftspartner-Code of Conduct wurde im Geschäftsjahr 2024 durch den Gesamtvorstand beschlossen. CA Immo strebt vor Aufnahme von Geschäftsbeziehungen die Unterzeichnung des „Geschäftspartner-Code of Conduct“ durch den Geschäftspartner an, der jeweils Vertragsbestandteil wird. Dieser hat Gültigkeit für alle weiteren vertraglichen Regelungen mit dem jeweiligen Geschäftspartner. Eine Unterzeichnung ist insbesondere in jenen Fällen relevant, in denen der Abschluss des Vertrages gemäß der konzernweit geltenden Kompetenzordnung der Einholung der Genehmigung zumindest des Konzernvorstands bedarf sowie bei Geschäftspartnern mit hohem Risikoprofil in Bezug auf Compliance-Risiken (z. B. Sitz in Hochrisikostaat oder Bezug zu PePs (Politically Exposed Persons)). Bei Immobilientransaktionen

und vor dem Abschluss von Mietverträgen finden hinsichtlich der potenziellen Vertragspartner umfassende KYC-Checks (Know Your Customer) statt, wobei die Geschäftspartner hinsichtlich ihres wirtschaftlichen Eigentümers, PeP-Eigenschaft, Sitz in Hochrisikostaat sowie Erfassung in Sanktionslisten überprüft werden.

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. Bei Bau-dienstleistungen 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 mind. 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.

Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

Die Verantwortung von Maßnahmen zur Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung obliegt zentral der Abteilung Corporate Office & Compliance, die diesbezüglich einen konzernweiten holistischen Ansatz verfolgt. Dies umfasst die Zur-Verfügungstellung eines Verhaltensleitfadens (primär über die beiden Richtlinien Code of Ethics & Conduct sowie die Anti-Korruptions-Richtlinie) sowie damit einhergehend umfassende verpflichtende Schulungen für jeden einzelnen Mitarbeiter. Richtlinien sowie deren Änderungen werden stets konzernweit kommuniziert und sind in ihrer jeweils geltenden Form über das Intranet abrufbar. Eine verpflichtende Schulung zum Thema Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung sowie Umgang mit Interessenkonflikten findet zunächst im Rahmen des Onboardings statt und ist danach jährlich verpflichtend von jedem Mitarbeiter zu absolvieren. Zusätzlich finden

schwerpunktmäßig Schulungen für besonders betroffene Geschäftsbereiche statt (operativ tätigen Geschäftseinheiten, die direkt mit Geschäftspartnern, Mietern oder Dienstleistern in Kontakt sind).

Handlungen und Entscheidungen für CA Immo sind 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 Anti-Korruptions-Richtlinie erlassen, aus der hervorgeht, welche Zuwendungen in welchem Ausmaß zulässig bzw. verboten sind. Detaillierte Regelungen zum Vorliegen von Interessenkonflikten und zum Umgang mit diesen sind daneben im Code of Ethics & Conduct detailliert geregelt. Neben grundsätzlich Pflichten (Erfassen und Bewilligung von Nebenbeschäftigungen, Organfunktionen und Gesellschafterstellungen) sind mögliche Interessenkonflikte im Anlassfall unverzüglich durch den betroffenen Mitarbeiter gegenüber der Abteilung Corporate Office & Compliance anzuzeigen.

Die Anti-Korruptions-Richtlinie enthält weiters umfassende Regelungen zum Sponsoring, zum Umgang mit Intermediären, sowie zur Regelung von politischer Einflussnahme und Lobbytätigkeiten.

Bei Verdachtsmomenten und eingegangenen Hinweisen werden Prüfungen durch die Abteilung Corporate Office & Compliance durchgeführt; im Falle eines diesbezüglichen Interessenskonfliktes durch die Interne Revision. Im

Bedarfsfall können auch externe Professionisten beigezogen werden, sofern dies zur Aufklärung eines Sachverhaltes geboten erscheint.

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 Gesamtaufsehensrats. Sämtliche operativ tätigen Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

12. PARAMETER UND ZIELE

Bestätigte Korruptions- oder Bestechungsfälle

Im Berichtsjahr 2024 gab es bei CA Immo keine Fälle von Korruption und Bestechung.

Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeiten

Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeiten sind bei CA Immo strikt reguliert. Details finden sich diesbezüglich in der Anti-Korruptions-Richtlinie, die im Geschäftsjahr 2024 vom Vorstand neu beschlossen wurde.

Zuwendungen an politische Parteien, politisch exponierte Personen, Kirchen sowie Religionsgemeinschaften (Spenden in jeglicher Form, Sachzuwendungen, etc.) sind grundsätzlich konzernweit untersagt. Dies umfasst nicht karitative Einrichtungen mit politischem oder religiösem Hintergrund, sofern der Schwerpunkt der Einrichtung auf der Förderung des Gemeinwohls liegt, wobei diesbezüglich ein umfangreicher Prüfprozess vorgelagert ist, der größtmögliche Transparenz gewährleisten soll.

Besondere Regelungen und ein umfangreiches Genehmigungsverfahren werden auch hinsichtlich der Beauftragung politiknaher Intermediäre getroffen, die grundsätzlich konzernweit untersagt ist.

Im Geschäftsjahr 2024 kam es zu keinen Spenden an politische Parteien oder politiknahe Organisationen.

Die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane der CA Immo hatten in den beiden Jahren vor dem laufenden Berichtszeitraum keine vergleichbaren Positionen in der öffentlichen Verwaltung inne.

Zahlungspraktiken

Um einen raschen und nahtlosen Rechnungslauf zu gewährleisten, hat CA Immo ein elektronisches Rechnungs-Freigabesystem eingeführt. Der Umgang mit dem System ist in der Richtlinie zum elektronischen Rechnungslauf festgelegt. Freigaben von Rechnungen erfolgen grundsätzlich durch die fachlich für die Rechnung zuständigen Mitarbeiter, wobei ab gewissen Wertgrenzen hierarchisch übergeordnete Mitglieder hinzugeschaltet werden und an der Freigabe mitwirken.

Im Falle des Überschreitens von Zahlungsfristen hat CA Immo ein umfangreiches Forderungs- und Mahnwesen mit gestaffelten Fristen und klaren Zuständigkeiten je

nach Eskalationsstufe und monetärem Wert der ausstehenden Forderung etabliert, um das Risiko von Zahlungsausfällen zu minimieren und Risiken buchhalterisch korrekt zu erfassen. Die Details sind in der Richtlinie Forderungsmanagement & Einzelwertberichtigungen normiert, die primär von der Abteilung Risikomanagement verantwortet wird.

Mit Stand 31.12.2024 sind innerhalb der CA Immo Gruppe insgesamt 38 Verfahren wegen Zahlungsverzugs anhängig. Dies betrifft auf Aktivseite 25 Verfahren (davon 10 im Erkenntnisverfahren, 11 im Insolvenzverfahren sowie 4 im Exekutionsverfahren). Auf Passivseite sind 13 Verfahren anhängig, wobei CA Immo in all diesen Fällen berechnete Einwände geltend macht.

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

	CA Immo wesentliche Themen	Kapitel im Nachhaltigkeitsbericht
Umweltbelange	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
Sozial- und Arbeitnehmerbelange	Eigene Mitarbeiter	Eigene Mitarbeiter
Achtung der Menschenrechte	Unternehmenspolitik	Eigene Mitarbeiter, Unternehmenspolitik
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Unternehmenspolitik	Unternehmenspolitik

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

	Themen	Kapitel im Nachhaltigkeitsbericht
Governance	Überwachung klimabezogener Risiken und Chancen durch den Vorstand	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
	Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
Strategie	Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Risiken und Chancen	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
	Auswirkungen von Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
	Klimaresilienz der Unternehmensstrategie	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
Risikomanagement	Prozess zur Identifizierung und Evaluierung klimabezogener Risiken	Allgemeine Angaben
	Prozesse zum Management klimabezogener Risiken	Allgemeine Angaben, Klimaschutz
	Integration der oben genannten Prozesse in das allgemeine Risikomanagement	Allgemeine Angaben
Kennzahlen und Ziele	Indikatoren zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen	Klimaschutz
	CO ₂ Emissionen Scope 1, 2 und 3 und damit verbundene Risiken	Klimaschutz
	Ziele für das Management klimabezogener Risiken und Chancen	Klimaschutz

