


ÜBER UNSEREN UMGANG MIT MORGEN.



GRASBLAU
Berlin

In Berliner Innenstadtlage
entwickelt CA Immo das rd.
13.250 m² große, nachhaltige
Bürogebäude grasblau.



NACHHALTIGE
GEBÄUDEQUALITÄT
GANZHEITLICH
GEDACHT: VON DER
STANDORTQUALITÄT
BIS HIN ZU SOZIO-
KULTURELLEN UND
ÖKOLOGISCHEN
FAKTOREN.

WIR SIND DER ÜBERZEUGUNG, MAN KANN NICHT WEIT GENUG VORAUSDENKEN.

Sich an Opportunitäten orientieren oder zielgerichtet nach vorne schauen? CA Immo hat sich schon vor vielen Jahren für einen weitblickenden strategischen Weg entschieden, der einen klaren Fokus auf erstklassige Büroimmobilien in zentraleuropäischen Metropolen setzt.

Um Ertragschancen entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu sichern, wurden frühzeitig große Grundstücksreserven erworben, die heute zu den gefragtesten Stadtentwicklungsräumen zählen. Die Kompetenzen als Entwickler, Bauherr, Vermarkter und Betreiber geben hohe Flexibilität, das Portfolio kontinuierlich zu optimieren und letztlich jene Top-Immobilien im Bestand zu halten, die langfristige Ertragsperspektiven versprechen.

Das Ergebnis ist nachhaltiges Wachstum und eine Resilienz, die uns auch das Krisenjahr 2020 souverän meistern hat lassen.

MY.O
München

Von CA Immo entwickelt und 2019 fertig gestellt, ist das 27.000 m² große Bürogebäude heute Teil unseres Bestandsportfolios.





RESSOURCEN- SCHONUNG & KREISLAUF- WIRTSCHAFT

Wir setzen Initiativen, die zu reduziertem Ressourcenverbrauch, der Wiederverwendung und dem Recycling von Materialien und Abfall über den gesamten Lebenszyklus unserer Gebäude beitragen.



NACHHALTIGE BESCHAFFUNG & LIEFERKETTE

Unser Beschaffungsprozess stellt die Einhaltung hoher Nachhaltigkeitsstandards im Zuge unserer Projektentwicklungen durch vielfältige Umwelt- und Sozialauflagen für Auftragnehmer und Lieferanten über die gesamte Lieferkette sicher.

Als Top-Player im europäischen Immobiliensektor unterstützt CA Immo die Klimaziele der Vereinten Nationen und den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft vorbehaltlos.



KLIMA & ENERGIE

Wir haben uns das Ziel gesetzt, den Energieverbrauch und CO₂-Footprint im Bau und Betrieb unserer Gebäude zu reduzieren und die Resilienz des Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen.



GESUNDHEIT & SICHERHEIT

Wir schaffen sichere, inklusive und attraktive Arbeitsumgebungen für unsere Mieter und Mitarbeiter. Wir fördern unsere Mitarbeiter und achten auf deren Bedürfnisse, Gesundheit und Individualität.



UNTERNEHMENS- ETHIK, CORPORATE GOVERNANCE & COMPLIANCE

Wir agieren in unserem gesamten Einflussbereich nach den Grundsätzen verantwortungsvoller Unternehmensführung, Transparenz und Compliance mit sozial-, umwelt- und wirtschaftsrelevanten Vorgaben.



NACHHALTIGE STADTQUARTIERS- ENTWICKLUNG

Wir entwickeln vormals brachliegende bzw. industriell genutzte innerstädtische Flächen zu gemischt genutzten, modernen Stadtvierteln mit hoher Lebensqualität, die attraktiv, integrativ und zugänglich sind. Dabei achten wir auf den Schutz der Biodiversität und die Schaffung nachhaltiger Infrastrukturen.

MISSISSIPPI HOUSE
UND MISSOURI PARK
Prag



WIR HALTEN NICHTS VON EINEM BAUHLADEN. ABER VIEL VON LANGFRISTIGER PORTFOLIO- STRATEGIE.



Mit einem Kapitalrotationsprogramm haben wir 2020 unseren strategischen Fokus erneut verdichtet: Liegenschaften an nicht präferierten Standorten wurden veräußert, freie Mittel in weiteres Portfolio-wachstum u. a. in Berlin und Warschau investiert. Als Betreiber von Class-A-Büroflächen in gut angebundenen innerstädtischen Metropol-Lagen sind wir gut durch das schwierige Jahr 2020 gekommen und können unseren Wachstumskurs fortsetzen. Denn eines steht für CA Immo fest: Zeitgemäße Office-Konzepte werden auch in Zukunft für Unternehmen und deren Mitarbeiter als Büro und Arbeitsplatz hoch attraktiv sein.



NEO
München

Das Münchner Büro- und Hotelgebäude NEO wurde im 3. Quartal fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen.



AM KARLSBAD 11
Berlin

Auch das im Zuge der Kapitalrotation erworbene 8.700 m² große Bürogebäude in Berlin ist vollständig vermietet.



VERMIETUNGS-LEISTUNG

136.240 m²

Neuvermietungen, Vertragsverlängerungen und Projekt-Vorvermietungen sichern attraktive Mieterträge für die nächsten Jahre.

VERMIETUNGS-QUOTE

94,8 %

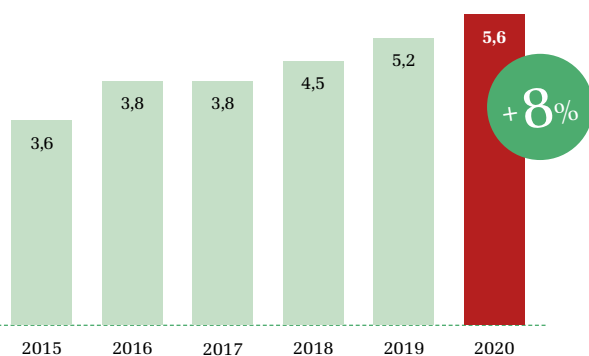
CA Immo verzeichnet nach wie vor in allen Kernmärkten eine hohe Auslastung des Bestandsportfolios.

PROJEKTFERTIG-STELLUNGEN¹⁾

286 Mio.€

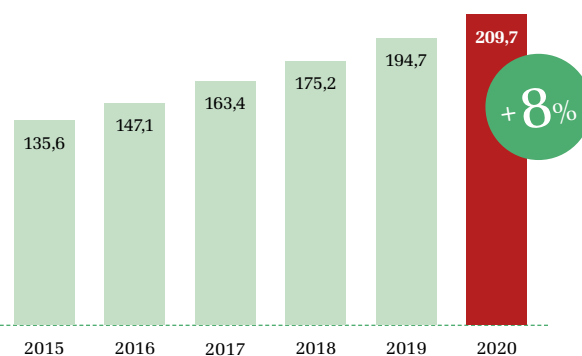
2020 stellte CA Immo vier Entwicklungsprojekte fertig, davon zwei für den eigenen Bestand.

IMMOBILIENVERMÖGEN (Mrd. €)



Erfolgreiche Kapitalrotation mit Bestandszugängen in Berlin, Warschau und München sorgt für weiteres Portfoliowachstum.

NETTOMIETERGEBNIS (Mio. €)



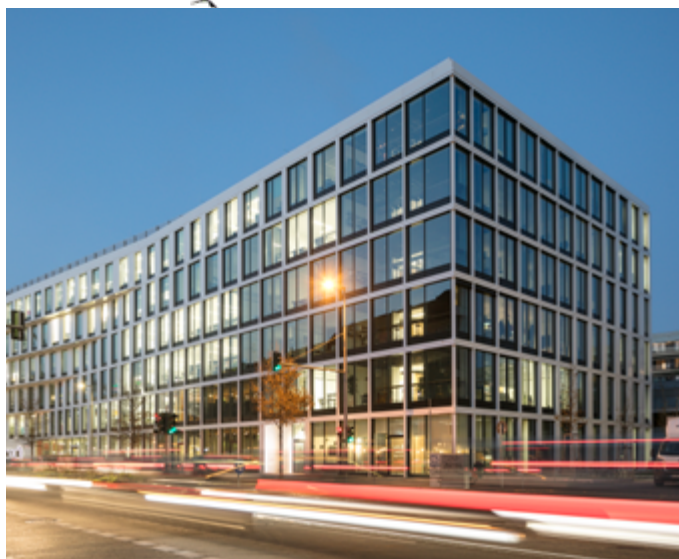
Ein weiterer deutlicher Zuwachs der Nettomietergebnisse ist ein Signal der operativen Stärke und Krisenresilienz.

POSTEPU 14 Warschau

Die 34.600 m² große Bestandsakquisition in erstklassiger Lage Warschaus ist gemäß BREEAM Nachhaltigkeitsstandard zertifiziert.

MY.B Berlin

Das 14.800 m² große, voll vermietete Bürogebäude MY.B in Berlin wurde im 1. Quartal fertiggestellt und in den eigenen Bestand übernommen.



¹⁾ Gesamtes Investitionsvolumen, inkl. Grundstück

RETURN ON EQUITY

8%

Die gute Ergebnissituation spiegelt sich in einer soliden Eigenkapitalrendite.

KONZERN-ERGEBNIS

254

 Mio. €

Die gute Ertragslage ist getragen von einer grundsoliden operativen Performance.

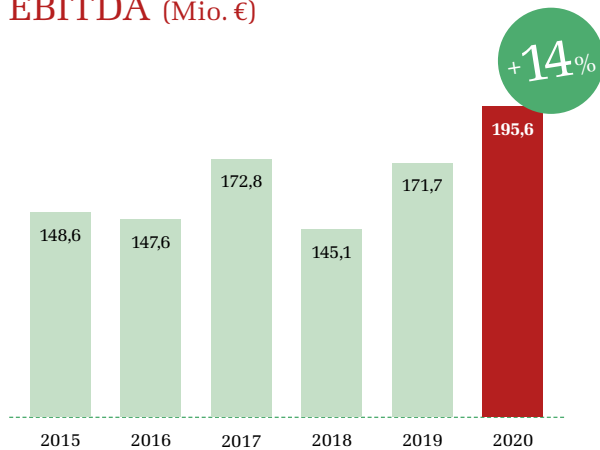
BENCHMARK-ANLEIHE

500

 Mio. €

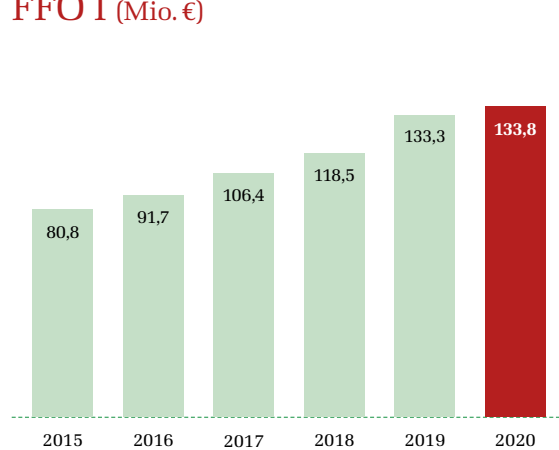
Im Jänner 2020 platzierte CA Immo erfolgreich eine Benchmark Anleihe mit einer Laufzeit von 7 Jahren.

EBITDA (Mio. €)



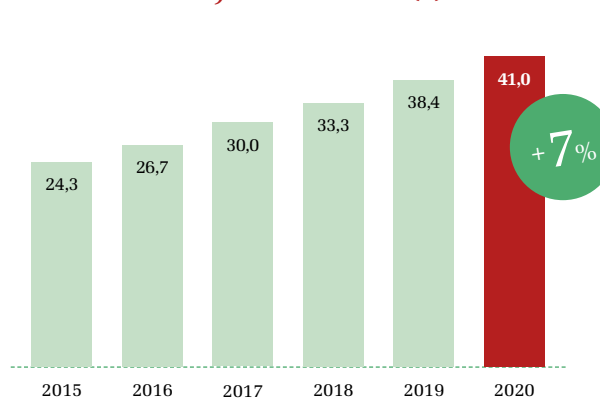
Starkes operatives Ergebnis dank höherem Vermietungs- und Verkaufsergebnis.

FFO I (Mio. €)



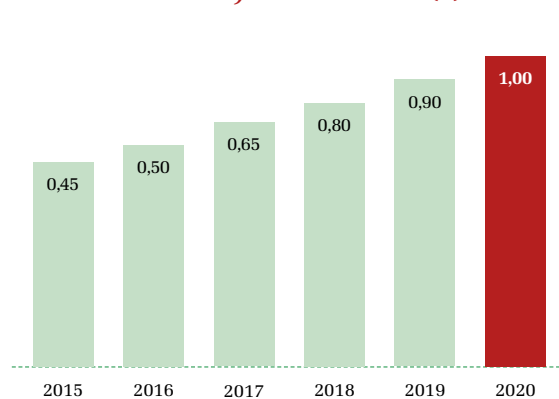
Das nachhaltige Ergebnis liegt deutlich über der Jahreszielsetzung von > 126 Mio. €.

EPRA NAV JE AKTIE²⁾ (€)



Das stabile Wachstum des Substanzwerts (Nettovermögenswert) belegt die hohe Wertschöpfungskraft von CA Immo.

DIVIDENDE JE AKTIE¹⁾ (€)



Die kontinuierliche Dividendenpolitik wurde 2020 weitergeführt.

EPRA
BPR
SILVER
AWARD
2020



Der CA Immo-Geschäftsbericht 2019 wurde ein weiteres Jahr in Folge für transparente Finanzberichterstattung ausgezeichnet.

Alle Kennzahlen zum 31.12.2020

¹⁾ Im Wirtschaftsjahr ausbezahlte Dividende
²⁾ Unverwässert

UNSER TRACK RECORD JAHRZEHNTE LANGER WERTENTWICKLUNG IST KEIN ZUFALL.

Was über 30 Jahre an Wert wächst, zeigt auch im Covid-Jahr 2020 absolute Robustheit: So konnte CA Immo dank des hochwertigen innerstädtischen Büroportfolios, der ausgezeichneten Mieterstruktur und ihrer ungebrochen starken Wertschöpfung aus dem deutschen Entwicklungsgeschäft erneut gute Finanzergebnisse erzielen und den Wachstumskurs fortsetzen. Unsere starke Bilanz und komfortable Ausstattung mit liquiden Mitteln ermöglichen es uns, weiter zu wachsen.



FLÖSSERHOF
Mainz

Im Stadtquartier Zollhafen
Mainz hat CA Immo das
Wohngebäude Flösserhof in
Bau-Vorbereitung.



FÜR UNS ZÄHLEN
ZAHLEN UND FAKTEN.
ABER AUCH DIE
INNOVATIONSKRAFT
UNSERER ÜBER 400
ZUKUNFTS-EXPERTEN.



Als langfristiger Bestandshalter, Investor und Entwickler hochwertiger Büroimmobilien prägen wir das Stadtbild zentraleuropäischer Metropolen – und schaffen Orte, an denen Menschen gerne arbeiten. Weitblick, Kompetenz und Neugier unserer Mitarbeiter sind unsere stärkste Triebfeder. Durch diese Innovationskraft, den Einsatz modernster Technologien und anspruchsvollen Designs sorgen wir für höchste Qualität im Bürosegment. Unser Anspruch: Urban Benchmarks.



CA IMMO
STANDORTE

9

Wir agieren in den attraktivsten Immobilienmärkten Deutschlands, der CEE-Region und in Wien.

CA IMMO
MITARBEITER

437

Die CA Immo-Experten planen, bauen und betreiben Büroimmobilien auf höchstem Niveau.

INHALT

2 VORWORT DES VORSTANDES

4 STRATEGIE

7

NACHHALTIGKEITS- BERICHT

8 ESG BERICHT

10 Wesentlichkeitsmatrix und Fokusbereiche

12 Fokusbereiche von CA Immo im Kontext internationaler Nachhaltigkeits-Initiativen

13 Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb

14 Umwelt

14 Klimarisiken und -chancen

18 Konzernebene

18 Bestandsportfolio

22 Projekt- und Quartiersentwicklung

24 Soziales Engagement

24 Mieter & Dienstleister

26 Mitarbeiter

29 Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung

30 Gemeinnütziges Engagement

30 Geschäftsethik, Corporate Governance & Compliance

31 CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

31 Verantwortungsbewusstes Unternehmensmanagement

32 Comply or explain gemäß österreichischem Corporate Governance Kodex

33 Die Organe von CA Immo - Führungs- und Aufsichtsstruktur

35 Organisatorische Verankerung und Steuerung von ESG im Unternehmen

38 Compliance

39 Diversity Management

41 RISIKOBERICHT

42 Risikomanagement bei CA Immo

43 Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems (IKS)

43 Strategische Risiken

45 Immobilienspezifische Risiken

48 Allgemeine Geschäftsrisiken

50 Finanzrisiken

53 ESG ANHANG

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

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

54 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen

63 Soziale und Governance Leistungsindikatoren gemäß EPRA

VORWORT DES VORSTANDES



v.l.n.r.: Andreas Quint (CEO), Keegan Viscius (CIO), Andreas Schillhofer (CFO)

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

Die politischen Debatten über Klimaziele und die zu ihrer Erreichung notwendigen Maßnahmen haben sich in den vergangenen Monaten intensiviert und an Dringlichkeit gewonnen. Im April 2021 hat die Europäische Kommission den Entschluss gefasst, ihr CO₂-Reduktionsziel bis 2030 von minus 40% auf minus 55% gegenüber dem Niveau von 1990 zu verschärfen. Gleichzeitig veröffentlichte sie die ersten Technical Screening Criteria (TSC) der EU-Taxonomie-Verordnung und kündigte umfassende neue Standards für die ESG-Berichterstattung (Sustainability Reporting Directive) sowie eine erweiterte ESG-Berichtspflicht für Unternehmen an.

Angetrieben durch das wegweisende Urteil des deutschen Bundesverfassungsgerichts, das Klimagerechtigkeit für künftige Generationen fordert, hat die deutsche Bundesregierung ihrerseits im Mai die nationalen CO₂-Reduktionsziele von 55% auf 65% bis 2030 erhöht und mit

der Überarbeitung des Klimaschutzgesetzes 2019 begonnen. Viele andere (EU-)Länder folgen diesem Beispiel und legen ebenfalls ihre nationalen Strategien und Programme in Richtung Klimaneutralität fest. Es besteht kein Zweifel, dass Klima- und Umweltschutz zu einem entscheidenden Faktor für die langfristigen Perspektiven nicht nur von Unternehmen, sondern ganzer Wirtschaftszweigen geworden ist.

Innovationen, neue technische Lösungen, Forschung und Entwicklung, aber auch die Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und einzelnen Sektoren werden wesentliche Komponenten sein, um diese große globale Aufgabe zu meistern.

In diesem Umfeld überdenken Unternehmen ihre Geschäftsmodelle und ihre Nachhaltigkeitspositionierung. Das tun auch wir. Wir sind uns der Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft über unsere gesamte Wertschöpfungskette hinweg bewusst und der entsprechenden Verantwortung, die CA Immo als Projektentwickler,

Bauherr, Investor, Vermieter, Arbeitgeber und Auftraggeber hat. Als Top-Player in der europäischen Immobilienwirtschaft bekennen wir uns in unserem Einflussbereich zu Nachhaltigkeit im weitesten Sinne; die Einhaltung verschiedenster freiwilliger Anforderungen und Standards im Umwelt- und Sozialbereich ist für uns und unsere Lieferkette seit langem verbindlich.

Strategische Nachhaltigkeitsinitiative

Unter dem Titel "Tomorrow Proof by CA Immo" verfolgen wir ein konzernweites Projekt zur Definition und Steuerung unserer strategischen Nachhaltigkeitsaktivitäten (ESG). Mit dieser Initiative wollen wir einen aktiven Beitrag zur Erreichung der von der Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele (Klimaneutralität bis 2050) und dem allgemeinen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten. Unsere Agenda für nachhaltiges Wirtschaften (zu finden auf Seite 13) fasst die wichtigsten Ziele und Maßnahmen in diesem Zusammenhang zusammen. Zu den Eckpfeilern dieses integrierten Projekts gehören die Reduktion des CO₂-Fußabdrucks des Gebäudebestands und die Erhöhung der allgemeinen Widerstandsfähigkeit des Portfolios gegenüber Klimarisiken.

Dieser Bericht zeigt unsere strategische Positionierung, Ziele und Maßnahmen zum Thema Nachhaltigkeit und gibt einen Überblick über entsprechende Aktivitäten und Fortschritte im Jahr 2020. In den vergangenen Quartalen wurden verschiedene Maßnahmen initiiert bzw. umge-

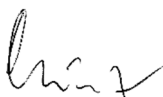
setzt, darunter die konzernweite Umstellung unseres Gebäudebetriebs auf Strom aus erneuerbaren Energiequellen, um CO₂-Emissionen zu reduzieren. Gleichzeitig konnten wir unsere erste grüne Anleihe zur Finanzierung unserer nachhaltigen Projektentwicklungen mit großem Erfolg platzieren. Durch diese Aktivitäten tragen wir zum Übergang zu einer nachhaltigen, kohlenstoffarmen Wirtschaft bei und nutzen gleichzeitig die günstigen Marktbedingungen, um unsere Finanzierungsstruktur zu optimieren und die durchschnittlichen Finanzierungskosten zu senken.

Unser ESG-Bekenntnis erfordert das Engagement vieler, sowohl unserer eigenen Mitarbeiter als auch externer Partner. Durch gezielte Informationen und klare Standards und Richtlinien wollen wir unsere Mitarbeiter, Auftragnehmer und andere Stakeholder für die Themen sensibilisieren, die wir als relevant erachten, und sie ermutigen bzw. verpflichten, unsere Prinzipien und Initiativen zu unterstützen.

Unter Berücksichtigung all dieser Initiativen können wir mit Zuversicht sagen, dass wir uns bereits auf den Weg zu einer nachhaltigen, klimaneutralen Wirtschaft gemacht haben. Unser Auftrag ist klar: Wir wollen uns in diesem sich rasch verändernden Umfeld optimale Wettbewerbschancen sichern, unser großes Potenzial bestmöglich nutzen und CA Immo langfristig in jeder Hinsicht zukunftssicher aufstellen.

Wien, im Juli 2021

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstands)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstands)

STRATEGIE

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

Unternehmensprofil und Geschäftsmodell

Die Kernkompetenz von CA Immo ist die Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Kerneuropa. Die Kernregionen umfassen Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn und Rumänien. Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte Berlin, München und Frankfurt konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten (Wien, Warschau, Prag, Budapest, Bukarest). In Deutschland ist eine Ausdehnung auf weitere, nachhaltig attraktive Metropolen mit mehr als einer Million Einwohnern mittelfristig denkbar.

Die Wertgenerierung für die CA Immo-Aktionäre basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien. Das CA Immo-Geschäftsmodell zielt darauf ab, stabile und nachhaltige Vermietungserträge aus einem erstklassigen Mieterpool mit hoher Bonität sowie zusätzliche Erträge aus der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien zu erwirtschaften.

Erstklassiges Bestandsportfolio

Das Bestandsportfolio ist auf renditestarke Büroimmobilien in zentralen und erstklassig angebundenen Lagen konzentriert, die zum Stichtag einen Anteil von rund 90% des Gesamtimmobilienportfolios ausmachen. Sonstige Nutzungsarten dienen der Realisierung bzw. Optimierung der eigentlichen strategischen Immobilien und haben nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtportfolio.

Durch aktives Portfoliomanagement mit kontinuierlichen Investitionen und dem kontinuierlichen Verkauf von Objekten mit limitiertem Wertschöpfungspotenzial (strategische Kapitalrotation) soll die Attraktivität des Portfolios langfristig erhalten und ausgeweitet werden. Die regionale Verteilung des Kerngeschäfts auf mehrere Länder ermöglicht eine optimale Risikodiversifikation. Ein strategisches Bestandsobjekt soll nicht nur in Bezug auf seine Lage und Ausstattung attraktiv, sondern auch in jeder Hinsicht nachhaltig sowie technisch innovativ sein und in Verbindung mit einem markanten Erscheinungsbild als „Urban Benchmark“ über eine langfristig starke Marktposition verfügen.

Immobilienentwicklung als Wachstumstreiber

Zentraler organischer Wachstumstreiber wird weiterhin die Entwicklung von modernen, energieeffizienten Core-Immobilien für den eigenen Bestand in den CA Immo-Kernmärkten, vor allem in Deutschland, sein. Basierend auf umfangreichen Reserven an zentral gelegenen Grundstücken in innerstädtischen Lagen (vor allem in den deutschen Ballungszentren Berlin, München und Frankfurt) sowie profunder Immobilienentwicklungskompetenz mit starkem Track Record der Baumanagement-Tochter omniCon verfügt CA Immo über signifikantes Potenzial für organisches Wachstum in den kommenden Jahren. Dieses Potenzial liegt in der Nutzung der gesamten Wertschöpfungstiefe durch die Erlangung von Baugenehmigungen, die Entwicklung und Übernahme von strategischen Immobilien in das Bestandsportfolio sowie dem Verkauf von nicht-strategischen Objekten und bietet den Aktionären der Gesellschaft langfristig signifikante Ertragsperspektiven.

Bei der Verwertung ihrer Projektfertigstellungen folgt CA Immo ihrer Strategie als Büro-Bestandshalter: Büroimmobilien werden primär für den eigenen Bestand entwickelt, während Wohnimmobilien nach Fertigstellung zum Verkauf vorgesehen sind.

Immobilienakquisitionen als zusätzlicher Wachstumsimpuls

Über die Immobilienentwicklung hinaus sollen selektive Zukäufe das Portfolio in den Kernmärkten der Gruppe stärken und für zusätzliche Mietertragsimpulse sorgen. Die in den vergangenen Jahren optimierte Unternehmensplattform stellt in Kombination mit einem robusten Bilanzprofil und der lokalen Marktexpertise durch die internen Asset-Management-Teams auf allen

Kernmärkten eine fundamental starke Basis für wertschaffendes Wachstum dar.

Erfolgreiche Umsetzung der Strategieprogramme

CA Immo konnte die strategischen Programme der vergangenen Jahre erfolgreich umsetzen. Der Fokus lag auf dem abschließenden Verkauf nicht-strategischer Immobilien, der kontinuierlichen Optimierung der Finanzierungsstruktur und auf wertschaffendem Wachstum innerhalb der definierten Kernmärkte. Die kontinuierliche Stärkung des nachhaltigen Cash-flows von CA Immo (FFO I), die Erwirtschaftung einer attraktiven Eigenkapitalrendite sowie die Implementierung einer umfassenden Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb zur Unterstützung der Klima- und Umweltziele der Europäischen Union sind nun wesentliche Zielsetzungen im Rahmen der Strategieimplementierung.

Attraktive Dividende

CA Immo positioniert sich als Dividendenwert mit der langfristigen Zielsetzung, kontinuierlich eine attraktive Ausschüttung für die Aktionäre zu bieten. Die nachhaltige, stabile Profitabilität des Vermietungsgeschäftes ist entscheidender Indikator für die Dividendenkapazität des Unternehmens, die – wie beschrieben – sukzessive gesteigert werden soll.

Investment Grade als strategische Komponente

Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service die CA Immobilien Anlagen AG nach einer umfassenden Bonitätsanalyse mit einem Investment Grade Long Term Issuer Rating von Baa2 eingestuft. Wesentliche Indikatoren für den Erhalt sowie die Aufrechterhaltung des Investment Grade Ratings, welches von hoher strategischer Bedeutung für CA Immo ist, sind insbesondere eine starke Bilanz mit geringem Verschuldungsgrad, die nachhaltige Ertragskraft und eine damit verbundene solide Zinsdeckung sowie eine ausreichend große Quote von nichtbesicherten Immobilien.

Strategische Nachhaltigkeitsinitiative: Tomorrow Proof by CA Immo

Unter dem Motto „Tomorrow Proof by CA Immo“ verfolgt CA Immo ein konzernweites Projekt zur Definition und Steuerung der strategischen Nachhaltigkeitsaktivitäten. Ziel dieser Initiative ist, den allgemeinen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft zu unterstützen und einen Beitrag zur Begrenzung der globalen Klimaerwärmung auf unter 2° Celsius zu leisten. Wesentliche Eckpunkte dieses Projekts sind u. a. die Reduktion des CO₂-Footprints des Gebäudebestands und die Erhöhung der Resilienz des Portfolios gegenüber Klimarisiken (Details siehe ESG Bericht).

GESCHÄFTSMODELL



¹⁾Nach Ankündigung des Kernaktionärs Starwood Capital ein antizipatorisches Pflichtangebot an die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo zu stellen, setzte die Ratingagentur das Rating „Under Review for Downgrade“ sowie den Ausblick ebenso auf „Under Review“ (siehe Kapitel „Finanzierung“).

NACHHALTIGKEITS- BERICHT 2020

NEO
München



CA Immo ist ein Investor, Entwickler und langfristiger Bestandhalter von hochwertigen Bürogebäuden. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen der Stakeholder von CA Immo gezielt und in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld. Dieser Bericht zeigt unsere strategische Positionierung, Ziele und Maßnahmenplanung zum Thema Nachhaltigkeit und bietet einen Überblick über entsprechende Aktivitäten im Jahr 2020.

Standards und Richtlinien der Berichterstattung

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

Um die Nachhaltigkeitsthemen möglichst übersichtlich und international vergleichbar aufzubereiten, orientiert sich die Berichterstattung an zwei gängigen internationalen Standards: den EPRA Sustainability Best Practice Recommendations 3rd Edition (SBPRs) und den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Eine Übersicht aller gemäß diesen Standards in den Geschäftsbericht integrierten Nachhaltigkeitsthemen inkl. entsprechender Seitenverweise und Definition der Berichtsgrenzen findet sich im ESG Anhang ab Seite 53.

Die **EPRA SBPR-Richtlinien** bieten – basierend auf den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) – eine konsistente Methode zur vergleichbaren Darstellung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobiliengesellschaften und decken die Kategorien Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) ab. Die **TCFD-Empfehlungen** stehen für eine konsistente Offenlegung klimabezogener finanzieller Risiken.

Darüber hinaus haben wir im Geschäftsjahr 2020 erstmals die im Zuge unserer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigten **Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) der Vereinten Nationen** erhoben und erläutert.

Einen wesentlichen Standard für die künftige Nachhaltigkeitsberichterstattung wird zudem ab dem Geschäftsjahr 2021 die **EU Taxonomie-Verordnung** bringen. Die Themen und Ansätze dieser Verordnung wurden in der Erstellung unserer ESG-Wesentlichkeitsanalyse bereits berücksichtigt.

Berichtsgrenzen und Abdeckung

Eine detaillierte Definition der Berichtsgrenzen und –methodik findet sich im ESG-Anhang ab Seite 54.

Berichterstattung: Status und Ausblick

Im Geschäftsjahr 2019 hat CA Immo begonnen, die Nachhaltigkeitsberichterstattung in Anlehnung an die EPRA sBPR Recommendations auszuweiten. Einen ersten Meilenstein dieser Initiative haben wir im September 2020 erreicht, als der in den Geschäftsbericht 2019 integrierte Nachhaltigkeitsbericht erstmalig mit einem „EPRA sBPR Gold“ Award sowie einem "EPRA sBPR Most Improved Award" ausgezeichnet wurde. Ziel für die kommenden Berichtsperioden ist es, unsere Berichterstattung in Anlehnung an internationale Standards, Best-Practice-Beispiele und die Anforderungen unserer Stakeholder weiter auszubauen.



Im Geschäftsjahr 2020 hat CA Immo diverse ESG-Ratings, u. a. das ISS ESG Corporate Rating, Climate Disclosure Project (CDP) und MSCI ESG Rating, aktiv überprüft und kommentiert.

Darüber hinaus wurde CA Immo ein weiteres Jahr in Folge im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex der Wiener Börse gereiht. Anhand dieser Berichts- und Rating-Aktivitäten wollen wir die Transparenz und Vergleichbarkeit unserer Nachhaltigkeitsperformance optimieren und Chancen, die sich in Form günstigerer Green-Bond-Emissionskon-

ditionen bieten, künftig intensiver zur Optimierung unserer Finanzierungsstruktur nutzen. Im Zuge der geplanten Erweiterung der Nachhaltigkeitsberichterstattung soll auch der für CA Immo relevante Kanon an ESG-Rating-Reviews ergänzt und sowohl die Quantität als auch die Qualität der an die Ratingagenturen übermittelten Informationen weiter erhöht werden.

Überprüfung durch Dritte

Die Inhalte dieses Nachhaltigkeitsberichts wurden nicht von unabhängigen Dritten überprüft. Bei der Abschlussprüfung durch den Wirtschaftsprüfer wurde lediglich geprüft, ob die notwendigen nichtfinanziellen Informationen offengelegt wurden. Über die Qualität der offengelegten Daten wurde keine Aussage getroffen.

Stakeholder Dialog und Engagement

Die Interessen und Anliegen unserer Stakeholder prägen unser Selbstverständnis und leiten unsere strategischen Entscheidungen. Der intensive Austausch mit unseren vielfältigen Anspruchsgruppen hilft uns, deren Bedürfnisse zu verstehen und unser Handeln darauf abzustimmen. Details hierzu finden sich im Corporate Governance Bericht auf Seite 36.

Strategische Nachhaltigkeitsinitiative und Bewusstseinsbildung

Im Jahr 2019 startete CA Immo unter dem Motto „Tomorrow Proof by CA Immo“ ein konzernweites Projekt zur Definition und Steuerung der strategischen Nachhaltigkeitsaktivitäten.



Die Ziele, Rahmenbedingungen, Maßnahmen und Meilensteine des Projekts wurden im Rahmen von Management Meetings mehrfach präsentiert. Parallel zur Erweiterung der externen Berichterstattung soll 2021 auch die interne Kommunikation von Nachhaltigkeitsthemen und -aktivitäten intensiviert werden – u. a. durch die Bildung weiterer Arbeitsgruppen und virtuelle Schulungen.

Organisatorische Verankerung und Steuerung von Nachhaltigkeitsthemen

Informationen zur organisatorischen Verankerung, zu internen Kontroll- und Steuerungsprozessen der Nachhaltigkeitsthemen sowie zur Verantwortlichkeit des Vorstands in diesem Zusammenhang finden sich im Corporate Governance Bericht ab Seite 31.

Relevanz und Prioritäten der CA Immo Nachhaltigkeitsberichterstattung

Um sicherzustellen, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung und -strategie den richtigen Prioritäten folgt, hat CA Immo im Geschäftsjahr 2020 erstmals eine Analyse zur Bestimmung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen durchgeführt. Eine entsprechende Themenliste wurde auf Basis der Berichterstattung relevanter Mitarbeiter, Regularien und Nachhaltigkeitsstandards sowie einer internen Analyse der Auswirkungen der CA Immo-Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft erstellt.

Die Wesentlichkeitsanalyse dieses Themenspektrums erfolgte im Anschluss unter Berücksichtigung von drei Dimensionen: der Geschäftsrelevanz („Outside-In“¹⁾), der Signifikanz der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit („Inside-Out“²⁾) sowie einer Stakeholder-Bewertung. Nahezu die gesamte zweite Management-Ebene von CA Immo war in diesen Analyseprozess aktiv eingebunden. Im Zuge der Stakeholder-Befragung wurden alle CA Immo-Mitarbeiter eingeladen, eine Priorisierung der einzelnen Themen aus ihrer Sicht vorzunehmen; die Beteiligungsquote lag bei rund 50%. Eine entsprechende Themenbewertung aus Sicht der übrigen CA Immo-Stakeholdergruppen (u. a. Mieter, Investoren, Banken) wurde von deren internen CA Immo-Ansprechpartnern vorgenommen.

Die Ergebnisse dieser dreidimensionalen Wesentlichkeitsanalyse sind im Folgenden in Form einer Matrix dargestellt. Die daraus abgeleiteten sechs Fokusthemen (stärkste Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft bei gleichzeitig hoher Stakeholder-Relevanz) definieren den Rahmen, innerhalb dessen CA Immo einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten kann – und die damit verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen. Sie geben in Folge die Schwerpunkte der laufenden Nachhaltigkeitsberichterstattung, der strategischen Zielsetzungen und operativen Maßnahmen vor. Die Berichterstattung zu den Fokusthemen ist durch die entsprechenden Symbole gekennzeichnet. Die

¹⁾ Auswirkungen von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft auf das Geschäftsmodell, die Strategie und Finanzlage von CA Immo

²⁾ Auswirkungen von CA Immo auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft

zusätzlich zu den Fokusthemen in der untenstehenden Matrix enthaltenen Nachhaltigkeitsthemen werden – teilweise in geringerem Detaillierungsgrad – ebenso in unserer Berichterstattung abgedeckt.

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

Soziale, ökologische und wirtschaftliche Auswirkungen, Risiken und Chancen durch die CA Immo Geschäftstätigkeit

Ein wesentlicher Schritt zur Ermittlung und Gewichtung der für CA Immo relevanten Nachhaltigkeitsthemen war die Evaluierung der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft über die gesamte Wertschöpfungskette. Hierbei wurden u. a. folgende direkte (eigene Aktivitäten) und indirekte (Lieferkette) wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen identifiziert.

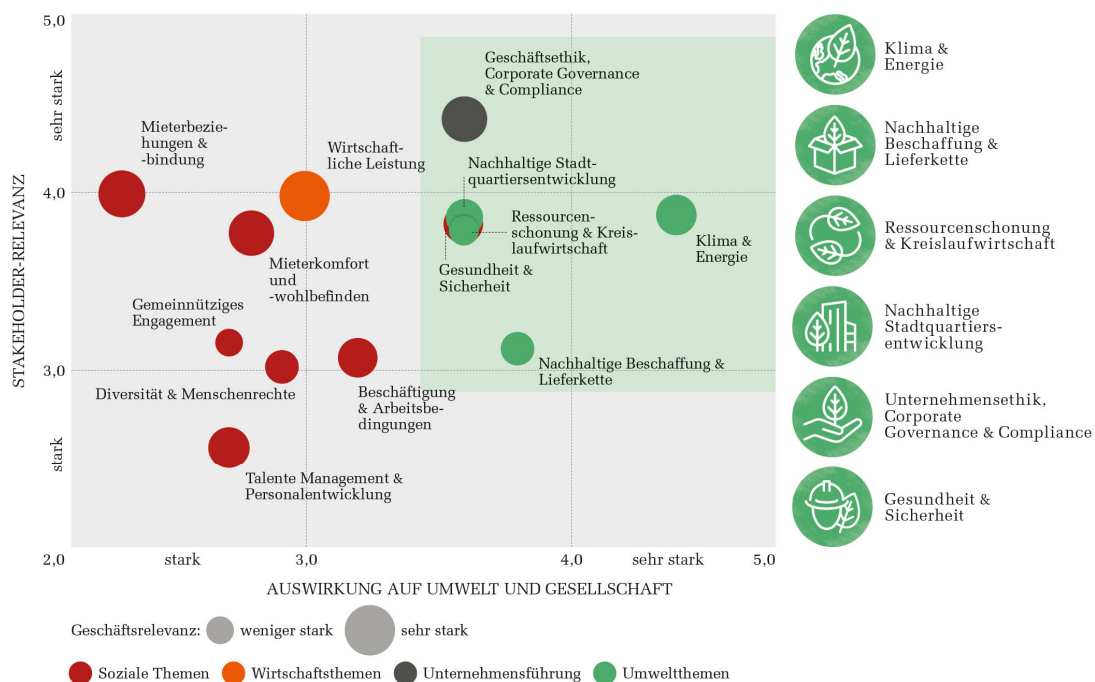
Umwelt:

- Umweltstandards in der Projektentwicklung (Energieeffizienz und CO₂-Emissionen im Bauprozess sowie der Produktdefinition, Materialauswahl, Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft)
- Brownfield vs. Greenfield Development (Biodiversität)
- Energieeffizienz und CO₂-Emissionen, Abfallaufkommen und Wasserverbrauch im Gebäudebetrieb.

Gesellschaft und Wirtschaft:

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

NACHHALTIGKEIT BEI CA IMMO: WESENTLICHKEITSMATRIX UND FOKUSBEREICHE



Die Darstellung zeigt eine Übersicht der relevanten CA Immo Nachhaltigkeitsthemen gemäß deren Auswirkungsintensität auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft (horizontale Achse) sowie der Stakeholder Relevanz (vertikale Achse). Die Relevanz für den Unternehmenserfolg zeigt sich in der Größe der Kreisflächen. Die farblich markierte Fläche kennzeichnet die CA Immo Fokusbereiche (gleichermaßen hohe Auswirkung und Stakeholder Relevanz).

UN Sustainable Development Goals (SDGs)

Als Top-Player im europäischen Immobiliensektor unterstützt CA Immo die Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs¹⁾ der Vereinten Nationen (siehe Grafik). Unsere Positionierung und Aktivitäten stehen im Einklang mit den SDGs, die wichtigsten Aktionsfelder sind in der Tabelle auf Seite 12 angeführt und überblicksartig erläutert.

Mitgliedschaften

CA Immo ist aktiv in den relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft und wirkt über Mitgliedschaften bzw. Kooperationen an der Weiterentwicklung und Forschung im Immobiliensektor mit. So unterstützt CA Immo seit vielen Jahren als aktives Mitglied Organisationen, die

- nachhaltige Stadt- sowie Projektentwicklung fördern, z. B. die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DGNB) oder das Urban Land Institute (ULI)

- relevante Themen und Anliegen der Immobilienwirtschaft öffentlich vertreten und standardisieren, z.B. die European Public Real Estate Association (EPRA), den Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) oder das Institut für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG). Im Jahr 2020 hat sich CA Immo dem ESG Circle of Real Estate (ECORE)²⁾ angeschlossen und sich an der Entwicklung eines europäischen Scoringstandards beteiligt, der die Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar machen soll.

Ziel dieses Engagements ist es, durch Innovationen, Best Practice und unternehmensübergreifende Branchenkooperation die Wettbewerbsfähigkeit sowohl auf operativer als auch auf Unternehmensebene langfristig zu stärken (siehe auch Kapitel Forschung und Entwicklung). Eine vollständige Liste aller CA Immo Mitgliedschaften findet sich auf unserer Konzernwebsite unter www.caimmo.com/membership.

ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG



Produziert und übersetzt vom UNO-Informationsservice (UNIS) Wien.

¹⁾ <https://www.sdgwatch.at/de/ueber-sdgs/>

²⁾ www.ecore-scoring.com

FOKUSBEREICHE VON CA IMMO IM KONTEXT INTERNATIONALER NACHHALTIGKEITS-INITIATIVEN

Fokusbereich	Beschreibung	Schwerpunkthemen der EU Taxonomie-Verordnung	UN Sustainable Development Goals (SDGs)
Klima & Energie	Wir wollen einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung unter 2° Celsius zu halten. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den Energieverbrauch und CO ₂ -Footprint im Bau und Betrieb unserer Gebäude zu reduzieren und die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen. Durch Sensibilisierung unserer Mieter, Mitarbeiter und Lieferanten wollen wir klima- und umweltfreundliches Verhalten im Rahmen unseres Einflussbereichs fördern.	Eindämmung des Klimawandels Anpassung an den Klimawandel	 <p>13 NACHHALTIGER KLIMASCHUTZ</p>
Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	Wir entwickeln Büro- und Hotelimmobilien ausschließlich nach hohen Nachhaltigkeitsstandards. Die Einhaltung der damit verbundenen Anforderungen an nachhaltige Beschaffung stellen wir über vielfältige Umwelt- und Sozialauflagen für Auftragnehmer und Lieferanten auch in der Lieferkette sicher.	Umweltverschmutzung	 <p>12 NACHHALTIGER KONSUM UND PRODUKTION</p>
Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft	Wir setzen Initiativen, die zu reduziertem Ressourcenverbrauch, der Wiederverwendung und dem Recycling von Materialien und Abfall beim Bau, Betrieb und der Sanierung von Gebäuden beitragen.	Kreislaufwirtschaft Wasser	 <p>12 NACHHALTIGER KONSUM UND PRODUKTION</p>
Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	Wir sind spezialisiert auf die umweltschonende Revitalisierung von innerstädtischen Altstandorten (Brownfield Development). Dabei achten wir auf den Schutz der Biodiversität und schaffen gemischt genutzte Stadtquartiere mit nachhaltiger Infrastruktur und hoher Lebensqualität, die attraktiv, integrativ und zugänglich sind.	Ökosysteme	 <p>9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR</p>  <p>11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</p>
Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	Verantwortungsvolle Unternehmensführung und Compliance mit sozial-, umwelt- und wirtschaftsrelevanten Vorgaben sind Basis unserer Geschäftstätigkeit. Wir verpflichten uns dazu, Arbeitnehmerrechte zu stärken, Menschenrechtsverletzungen vorzubeugen und agieren in unserem gesamten Einflussbereich nach den Grundsätzen der Nichtdiskriminierung, Chancengleichheit und Zero Tolerance gegenüber Korruption und Bestechung.	Menschenrechte Arbeitnehmerrechte Bekämpfung von Korruption	 <p>8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM</p>  <p>10 WENIGERE UNGLEICHHEITEN</p>
Gesundheit & Sicherheit	Wir schaffen sichere, gesundheitsfördernde und attraktive Arbeitsumgebungen für Mieter, Mitarbeiter und Dienstleister – sowohl im Gebäudebetrieb als auch in der Projektentwicklung. Wir fördern unsere Mitarbeiter und achten auf deren Bedürfnisse, Gesundheit und Individualität.		 <p>3 GESUNDEHEIT UND WOHLERGEHEN</p>

CA Immo Nachhaltigkeitsagenda: Ziele, Prinzipien und Maßnahmen

Unsere Agenda für einen nachhaltigen Geschäftsbetrieb fasst alle aktuellen wesentlichen Unternehmensziele, Prinzipien und Maßnahmen im Kontext unserer Fokusbereiche zusammen. Mit diesem Programm will CA Immo

aktiv zur Erreichung der von der Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele (Klimaneutralität bis 2050) und dem allgemeinen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beitragen. Ergänzende Tabellen und Informationen gemäß EPRA, TCFD und NaDiVeG finden Sie im ESG Anhang ab Seite 53.

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB

Fokusbereiche	Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Klima & Energie	<ul style="list-style-type: none"> – Reduktion der durchschnittlichen CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb (vermeidbare Emissionen vermeiden, unvermeidbare Emissionen kompensieren) – Reduktion des Energieverbrauchs des Gebäudebestands (vermeidbare Emissionen reduzieren) – Erhöhung der Klimaresilienz des Portfolios 	<ul style="list-style-type: none"> – 100% Strom aus erneuerbaren Energien im Bestandsportfolio bis 2023 (vom Vermieter bezogen) – Kompensation laufender CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb durch den Kauf von Zertifikaten für vom Vermieter bezogenen Strom und Gas – Entwicklung einer Green-Lease-Strategie zur Erhöhung des Anteils an erneuerbarem Strom (vom Mieter bezogen) im Gebäudebestand – Digitale Messung von Energie-Kennzahlen für 100% des Multi-Tenant-Büroportfolios bis 2025 – Aktives Energiemanagement und energetische Optimierung des Bestandsportfolios – Umsetzung aller Büro- und Hotelneubauten nach mind. DGNB oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard – Definition eines konzernweiten Standards zur nachhaltigen Projektentwicklung auf Basis von Mieterbedürfnissen und der EU-Taxonomie-Verordnung
Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	<ul style="list-style-type: none"> – Sozial- und Umweltauflagen in CA Immo Vergaberichtlinie 	<ul style="list-style-type: none"> – Verpflichtung aller Bau-Dienstleister zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz)
Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung des Anteils an recyceltem/wiederverwertbarem Abfall – Reduktion des Wasserverbrauchs 	<ul style="list-style-type: none"> – Implementierung eines aktiven Abfallmanagementsystems und Wasserverbrauchsüberwachung im Gebäudebetrieb – Green Lease Verträge für optimierte Mülltrennung
Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Klarer Schwerpunkt auf Brownfield Development (Revitalisierung von Altstandorten) 	<ul style="list-style-type: none"> – 100% aller aktuell von CA Immo entwickelten Gebäude sind Brownfield Developments – Weiterführung des strategischen Schwerpunkts auf Revitalisierung von Altstandorten – Umsetzung aller Büro- und Hotelneubauten nach mind. DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard
Gesundheit & Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> – Vermeidung von Unfällen in Gebäuden und auf Baustellen – Erhalt der langfristigen Leistungsfähigkeit eigener und externer Mitarbeiter (Mieter, Auftragnehmer) 	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung vielfältiger Maßnahmen für Gesundheit und Komfort der künftigen Nutzer bereits im Zuge der Gebäudeplanung und -entwicklung (DGNB-, LEED-, WELL-Zertifizierungsstandards) – Standardisierte Sicherheitskonzepte auf Baustellen und im Gebäudebetrieb – Umfassende Schutzmaßnahmen im Zuge der Covid-19-Pandemie – Betriebliche Gesundheitsvorsorge, flexible Arbeitszeitmodelle

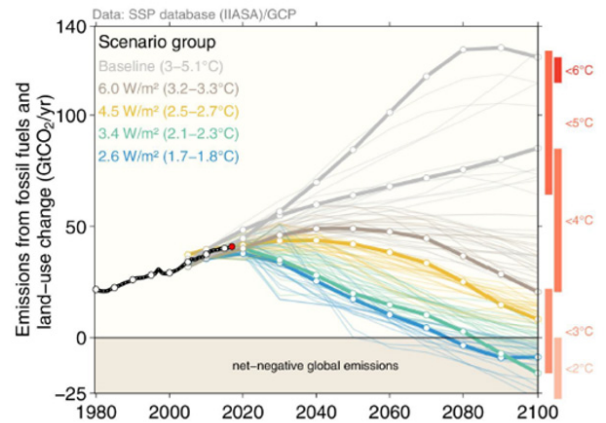
UMWELT

CA Immo will einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung unter 2° Celsius zu halten und die Umwelt zu schützen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den CO₂-Footprint unserer Gebäude zu reduzieren, die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen und unsere bisher gesetzten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt zu evaluieren und gegebenenfalls zu intensivieren.

1. KLIMARISIKEN UND -CHANCEN

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

Obwohl sich die globalen CO₂-Emissionen im Jahr 2020 aufgrund der Covid-19-Einschränkungen geschätzt um rund 7% zum Vorjahr verringert haben¹⁾, ist eine Halbierung der Emissionen bis 2030 nötig, um die globale Klimaerwärmung auf 1,5° Celsius zu beschränken²⁾. Die Grafik rechts oben zeigt eine Szenarioanalyse für die Entwicklung der globalen CO₂-Emissionen und der daraus resultierenden Klimaerwärmung bis 2100.



Source: Global Carbon Project

Szenarioanalyse zur globalen Klimaerwärmung

Die Rolle des Immobiliensektors im Kampf gegen den Klimawandel

Insgesamt sind Gebäude in der EU für 40% des Energieverbrauchs und 36% der direkten und indirekten Treibhausgasemissionen verantwortlich, die hauptsächlich durch Bau, Nutzung, Renovierung und Abriss entstehen. Rund 75% der Gebäude in Europa gelten als ineffizient und nur 0,4 bis 1,2% des Gebäudebestands werden jährlich erneuert³⁾. Strengere Energiestandards für Gebäude, höhere energetische Sanierungsraten und technologischer Wandel (z. B. intensiver Einsatz von erneuerbaren Energieträgern wie Wärmepumpentechnologien) sind Schlüsselkomponenten, um die EU-Klimaziele zu erreichen.

CA Immo Klimarisiken und -chancen

Die Analyse der konkreten Klimarisiken für unser Geschäft ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Wir haben unseren allgemeinen Risikokatalog im Jahr 2020 diesbezüglich auf Vollständigkeit überprüft. Die für CA Immo relevanten Klimarisiken sowie allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken wurden teilweise ergänzt und bewertet. Diese Risiken werden künftig jährlich neu evaluiert, bewertet und vom Vorstand freigegeben. Sofern sich aus den Bewertungen der Bedarf für zusätzliche Maßnahmen oder Strategieänderungen ergeben, werden diese in der Folge entsprechend von den zuständigen Abteilungen implementiert. Hierbei verfolgt CA Immo einen proaktiven Ansatz um sicherzustellen, dass etwaige Risiken durch frühzeitiges Gegensteuern minimiert werden

¹⁾ Global Carbon Project, Global Carbon Budget 2020

²⁾ Global Carbon Project, Global Carbon Budget 2019, IPCC Special Report on “Global Warming of 1.5°C”

³⁾ https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en

und das Unternehmen auf etwaige Veränderungen rechtzeitig reagieren kann.

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

– **Physische Risiken:** Direkte, physische Schäden an Sachanlagen durch das sich verändernde Klima, ausgelöst durch extreme Wetterereignisse (akute Risiken)

oder die kontinuierliche Klimaveränderung wie Anstieg des Meeresspiegels oder höhere Temperaturen (chronische Risiken).

– **Übergangsrisiken (Transitionsrisiken):** wirtschaftliche Risiken, die durch den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ausgelöst werden. Diese Risikogruppe inkludiert regulatorische Risiken (in Folge neuer oder verschärfter gesetzlicher Bestimmungen) sowie Risiken durch Veränderung von Markt, Nachfrage und Technologien (Markt- bzw. Wettbewerbsrisiken) oder Reputationsverlust (Reputationsrisiko).

PHYSISCHE RISIKEN

Risikotyp	Gruppe	Wahrscheinlichkeit	Zeithorizont ¹⁾	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen	Akut	Hoch	Kurz	<ul style="list-style-type: none"> – Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden (evtl. verstärkt durch hohe Portfoliokonzentration innerhalb einer Stadt) – Lieferverzögerungen und Materialengpässe (unterbrochene Lieferketten) – Unterbrechung von Produktion bzw. Betrieb 	<ul style="list-style-type: none"> – Kontinuierliche Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Gebäude – Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität des CA Immo Portfolios erhöhen die Resilienz des Bestandsportfolios
Allmähliche Veränderungen von Temperatur und Niederschlag, ansteigender Meeresspiegel	Chronisch	Hoch	Lang	<ul style="list-style-type: none"> – Änderungen bei Rohstoff- und Input-Preisen – Höherer Energieverbrauch und Betriebskosten bei Gebäuden (z. B. durch Anstieg des Kühlbedarfs) – Höhere Instandhaltungs- und Baukosten, um Gebäude klimaresilient zu machen – Anstieg der Versicherungsprämien bzw. kein Versicherungsschutz möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – CA Immo hält aktuell keine Gebäude in Küstenregionen oder Hochwassergebieten – Risikovorsorge u. a. durch Hochwasserschutzkonzepte in Gebäuden in Flusslage, verbesserte Drainagesysteme – Implementierung effizienter Kühl- und Sonnenschutzsysteme

¹⁾ Kurz: 0-1 Jahr, Medium: 1-5 Jahre, Lang: länger als 5 Jahre

TRANSITIONSRISIKEN

Risikotyp	Wahrscheinlichkeit	Zeithorizont ¹⁾	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Regulatorische Risiken				
Strengere Vorgaben und Gesetze zu Dekarbonisierung, Energieeffizienz und Anpassung an den Klimawandel	Hoch	Medium	<ul style="list-style-type: none"> - Höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz der Gebäude und CO₂-neutrale Bauprozesse - Höhere Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands - Compliance-Kosten (Strafen, Abgaben) - Erhöhte Steuern und/oder Verlust von Subventionen 	<ul style="list-style-type: none"> - Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands - Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität des CA Immo Portfolios erhöhen die Resilienz des Bestandsportfolios - Gezieltes Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement - Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (der Regulierung voraus sein)
Marktrisiken				
Druck vom Kapitalmarkt zur Reduktion der CO ₂ -Emissionen	Hoch	Kurz	<ul style="list-style-type: none"> - Sinkender Aktienkurs (Reputationsverlust) - Höhere Finanzierungskosten, schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital 	<ul style="list-style-type: none"> - Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung - Im Jahr 2020 hat CA Immo ihren ersten Green Bond erfolgreich emittiert. Diese ökologische Finanzierungsstrategie soll künftig weiter ausgebaut werden
Veränderung der Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden (veränderte Mieterbedürfnisse)	Hoch	Medium	<ul style="list-style-type: none"> - Sinkende Immobilienwerte - Schlechtere Vermarktbarkeit - Niedrigere Mietniveaus, niedrigere Mieterlöse (Stranding Risk) 	<ul style="list-style-type: none"> - Derzeit gibt es seitens unserer Mieter kaum explizite Umwelтанforderungen, eine Intensivierung der Nachfrage hin zu nachhaltigen Gebäuden ist absehbar - CA Immo verfügt über ein hochwertiges Portfolio mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen - Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz
Reputationsrisiken				
Attraktivität als Arbeitgeber, Stakeholder-Vertrauen	Hoch	Kurz	<ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsnachteile aufgrund hoher Mitarbeiterfluktuation - Nachteile im Kampf um die besten Köpfe 	<ul style="list-style-type: none"> - Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit klarem Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz bringt klare Vorteile im Recruiting - Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung schafft Vertrauen und stärkt Loyalität

¹⁾ Kurz: 0-1 Jahr, Medium: 1-5 Jahre, Lang: länger als 5 Jahre

KLIMACHANCEN

Chancen	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Ressourceneffizienz: Effizientere Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - Geringere Betriebskosten durch Effizienzsteigerungen sowie reduzierten Wasser- und Energieverbrauch - Höherer Wert des Portfolios 	<ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltigkeitszertifizierungen und hohe Gebäudequalität des CA Immo Portfolios erhöhen die Resilienz des Bestandsportfolios - Aktives Energiemanagement und energetische Optimierung des Bestandsportfolios - Umsetzung aller Büro- und Hotelneubauten nach mind. DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard
Energiequelle: Nutzung erneuerbarer bzw. emissionsarmer Energien	<ul style="list-style-type: none"> - Geringe Abhängigkeit von künftigen Preissteigerungen bei fossilen Brennstoffen durch Effizienzsteigerungen, den Einsatz erneuerbarer Energien und emissionsarmer Technologien für den Betrieb der Immobilien - Möglichkeit der Nutzung politischer Anreize für eine emissionsarme Wirtschaft (öffentliche Gelder) 	<ul style="list-style-type: none"> - 100% Strom aus erneuerbaren Energieträgern im Bestandsportfolio bis 2025 (vom Vermieter bezogen) - Definition eines Standards zur nachhaltigen Projektentwicklung auf Basis von Mieterbedürfnissen und der EU-Taxonomie Verordnung
Produkte und Dienstleistungen: Green Buildings	<ul style="list-style-type: none"> - Reputationsgewinn durch die höhere Nachfrage nach Produkten/Dienstleistungen mit geringen Emissionen („Green Buildings“) - Wettbewerbsvorteil durch schnelle Anpassungen des Gebäudebestands (moderne Technologien und Innovationen zur Optimierung der Energieeffizienz und Emissionsreduktion) - Wettbewerbsvorteil durch transparente und vorausschauende Nachhaltigkeitsberichterstattung 	<ul style="list-style-type: none"> - CA Immo verfügt über ein hochwertiges Portfolio mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen - Von CA Immo entwickelte Gebäude übertreffen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz - Seit 2011 entwickelt CA Immo alle Büro- und Hotelneubauten nach mind. DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard - Evaluierung der Nutzung von Erkenntnissen aus der Projektentwicklung zur THG-Emissionsreduktion im Bestand - Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung
Märkte: Neue Geschäftsfelder, Zielgruppen und Finanzierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Höhere Einnahmen, Wettbewerbsvorteile durch Zugang zu neuen und aufstrebenden Märkten - Green Bond Emissionen: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital 	<ul style="list-style-type: none"> - Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit klarem, frühzeitigem Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz bringt umfassende Wettbewerbsvorteile in der Kunden- und Investorenansprache - Im Jahr 2020 hat CA Immo ihren ersten Green Bond erfolgreich emittiert. Diese ökologische Finanzierungsstrategie soll künftig weiter ausgebaut werden
Resilienz	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Marktbewertung durch Widerstandsfähigkeitsplanung (z.B. Infrastruktur, Standort, Gebäudebeschaffenheit) - Geringere Instandhaltungskosten und Kosten für Sanierung durch hohe Belastbarkeit/Resilienz der Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> - Klares strategisches Bekenntnis zu hochwertigen Core-Produkten in resilienten, innerstädtischen Metropol-Lagen

2. KONZERNEBENE

Das Bekenntnis von CA Immo zu Klima- und Umweltschutz gilt sowohl auf operativer als auch auf Konzernebene. Hier können wir einen Beitrag leisten, indem wir unsere Flugreisen sowie den CO₂-Ausstoß der Dienstwagen, die wir Mitarbeitern zur Verfügung stellen, reduzieren. In diesem Sinne bieten wir den Mitarbeitern in zunehmendem Maße die Möglichkeit, Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge als Dienstwagen zu nutzen. Darüber hinaus unterstützen wir die Mobilitätswende, indem wir in unseren eigenen Gebäuden verstärkt Elektroladestationen einbauen, die sowohl von Mietern als auch von Mitarbeitern genutzt werden können. In Summe waren zum Stichtag 31.12.2020 in CA Immo Bürogebäuden konzernweit insgesamt 154 Elektroladestationen verfügbar. Davon wurden im Jahr 2020 international 58 Ladestationen neu eingebaut. Die lokal für alle CA Immo-Mitarbeiter kurzfristig verfügbaren Dienstwagen (Pool-Autos) sollen in den kommenden Jahren schrittweise auf Elektromobilität umgestellt werden.

Unsere Reiserichtlinie sieht vor, dass Mitarbeiter – wo immer möglich – statt Flugreisen auf die Bahn umsteigen und internationale Besprechungen virtuell abhalten. Durch weitere Aktivitäten wie die Förderung der Bahn-Card bzw. von Job-Tickets für den lokalen Nahverkehr soll ein Umsteigen unserer Mitarbeiter vom Auto auf öffentliche Verkehrsmittel anregen.

Im Jahr 2020 wurde im Zuge der Umstellung des Einkaufs auf Grünen Strom und Gas für alle Multi-Tenant-Gebäude von CA Immo auch die Versorgung der eigengenutzten CA Immo Büros mit Energie aus erneuerbaren Energiequellen initiiert (siehe Seite 19). Im Zuge dessen werden künftig die Emissionen auch aus dem Betrieb unserer eigengenutzten Büroflächen durch den Ankauf von Zertifikaten bilanziell ausgeglichen. Eine Aufstellung des Wasser- und Energieverbrauchs und daraus resultierender CO₂-Emissionen sowie des Abfallaufkommens in den eigengenutzten CA Immo Büroflächen finden sich im ESG Anhang ab Seite 60.

3. BESTANDSPORTFOLIO

CA Immo hält internationale Bestandsimmobilien in unterschiedlichen Ausprägungen und diversen Stadien des Immobilienlebenszyklus. Rund 90% des Gebäudebestands¹⁾ sind Büroimmobilien, von denen ein Großteil jeweils mehrere Mieteinheiten enthält (Multi-Tenant-Gebäude). Um eine möglichst lange Wertbeständigkeit, Marktfähigkeit und umfassende Nachhaltigkeit aller Immobilien zu gewährleisten, setzt CA Immo auf integriertes Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmanagement.

Klima & Energie: Konzernweites Energiemanagement

CA Immo erhebt und analysiert laufend die internationalen Verbrauchsdaten und die durch Wärme- und Stromverbrauch erzeugten CO₂-Emissionen ihres Bürobestands (siehe Tabelle unten sowie EPRA-Tabelle im ESG Anhang). Diese Daten fließen in das Bestandsmonitoring ein, auf dessen Basis Entscheidungen über Instandhaltungsmaßnahmen getroffen werden. In den Facility-Management-Verträgen der CA Immo-Gebäude sind umfangreiche Regelleistungen für das Energiemanagement enthalten mit dem Ziel, die Datenerhebung noch weiter auszubauen und die energetische Bewirtschaftung der Objekte kontinuierlich zu verbessern.

Im Jahr 2019 konnte die durchschnittliche **CO₂-Emissionsintensität** (= jährliche CO₂-Emissionen je m²) des CA Immo-Bürobestands auf Basis des vom Vermieter beschafften Energieverbrauchs (Scope 1+2, exkl. Mieterstrom) um rd. 12% zum Vorjahr reduziert werden. Diese Reduktion basiert auf einem Rückgang sämtlicher Energieverbrauchswerte des Gesamtportfolios im Jahresvergleich 2018 und 2019 (–10% Stromverbrauch like-for-like, vom Vermieter beschafft; –3% Gasverbrauch like-for-like; –3% Energieverbrauch aus Fernwärme like-for-like). Die gesamte durchschnittliche Energieintensität (von CA Immo eingekaufter Strom exkl. Mieterstrom, Gas und Fernwärme je m² vermietbarer Nutzfläche) reduzierte sich im Jahresvergleich um 6%.

¹⁾ Nach Bilanzwert

Da die Verbrauchsdaten für das Jahr 2020 zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen, sind der in der untenstehenden Tabelle für 2020 angeführte Energieverbrauch sowie der darauf basierende CO₂-Emissionswert vorläufige Schätzwerte. Der Trend zu geringerem durchschnittlichen Energieverbrauch über das gesamte

CA Immo-Bestandspfortfolio sollte sich gemäß dieser Hochrechnung bei anhaltendem Portfoliowachstum weiter fortsetzen. Geringere Verbräuche aufgrund der Covid-19-bedingt reduzierten Büronutzung im Jahr 2020 wurden hierbei berücksichtigt (siehe Hochrechnungsmethodik im ESG Anhang auf Seite 54-55).

ENERGIE-VERBRAUCHSDATEN UND CO₂-FOOTPRINT DES CA IMMO BÜROBESTANDS¹⁾


EPRA Code	Abdeckung	Maßeinheit	2018	2019	Veränderung in %	2020e ²⁾	Veränderung in %
Energieintensität der Gebäude (exkl. Mieterstrom)	Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste	kWh/m ² /a	187	177	-5,5	144	-18,7
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)	Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste	kgCO ₂ e/m ²	52,4	46,3	-11,6	36,9	-20,3
Bruttomietfläche	Gesamtes Gebäude	m ²	940.605	1.067.523	13,5	1.072.216	0,4
Anzahl der Gebäude	Gesamtes Gebäude	Anzahl	48 von 48	54 von 54	12,5	55 von 55	3,7

¹⁾ Informationen zu Berichtsgrenzen und Analysemethodik der Verbrauchswerte finden Sie im ESG Anhang ab Seite 54. Die dargestellten Verbrauchsdaten (sowie daraus resultierende Emissionen) inkludieren den von CA Immo eingekauften Strom für Allgemeinflächen (Allgemeinstrom) und Energie für Heizwärme und Kühlung im gesamten Gebäude. Vom Mieter direkt bzw. von CA Immo zentral für Mieterbereiche eingekaufter Strom (über Submetering erfasst) ist exkludiert, da Verbrauchswerte zum Mieterstrom nicht für alle Gebäude vorliegen. Eine detaillierte Tabelle zu Energieverbrauchs- und Emissionswerten des CA Immo Bürobestands gemäß EPRA Best Practice Recommendations finden Sie im ESG Anhang ab Seite 56.

²⁾ Die Energieverbrauchs- und Emissionswerte für das Jahr 2020 sind vorläufige Schätzwerte, da die Verbrauchsdaten für das Jahr 2020 zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen. Angaben zum Hochrechnungsmodus finden Sie ebenfalls im ESG Anhang auf Seite 54.

Um künftig ein noch detaillierteres und zugleich zeitnahes Energiemonitoring inklusive Schwachstellenanalysen zu ermöglichen, ist der Aufbau eines konzernweiten, digital gestützten Energiemanagementsystems geplant. Durch die kontinuierliche Umstellung auf Smart Meter (digitale Zähler) sowie die Implementierung einer Energiedatenmanagement-Software soll ein effektives Monitoring und Controlling der aktuellen Verbrauchs- und Emissionsdaten aufgebaut werden. Entsprechende Ausschreibungen und Verhandlungen sind 2020 angelaufen, die flächendeckende Einführung digitaler Zähler wird in Deutschland und Österreich voraussichtlich im Jahr 2021 erfolgen.

Klima & Energie: Reduktion der CO₂-Emissionen durch Umstellung des Gebäudebetriebs auf grüne Energie

 Die nationale Bündelung und konzernweite Umstellung der Strom- und Gasbeschaffung auf CO₂-neutrale, erneuerbare Energieträger wurde 2020 eingeleitet. Die länderspezifischen Verträge beziehen sich auf den Zeitraum 2020 bis 2025 und inkludieren den Einkauf von Ökostrom und klimaneutralem Gas für alle Allgemeinflächen und vom Vermieter zur Verfügung gestellten Dienste

(z. B. Kühlung, Heizung) in unseren Multi-Tenant-Bürogebäuden sowie die Stromversorgung in unseren eigengenutzten CA Immo Büros. Da in den CEE-Ländern Ungarn, Rumänien, Polen und Tschechien darüber hinaus der gesamte Mieterstrom von CA Immo zentral eingekauft wird, inkludieren die Verträge in diesen Ländern auch den gesamten Mieterstrom.

Sofern die lokale Verfügbarkeit von grünem Strom und Gas nicht zu 100% gegeben ist, werden verbleibende CO₂-Emissionen durch den Kauf von Zertifikaten bilanziell ausgeglichen. Durch den zentralisierten Einkauf werden zudem Kosteneinsparungen von rd. 2 Mio. € bis Ende 2025 erwartet, die vollständig an unsere Mieter weitergegeben werden. Im selben Zeitraum sollte die Umstellung des CA Immo-Gebäudebetriebs auf grünen Strom und Gas konzernweit eine geschätzte Reduktion der CO₂-Emissionen von rd. 280.000 t bewirken.

Die Vergabe der Strom- und Gasversorgung für das deutsche und österreichische Bestandspfortfolio wurde im Juli bzw. November 2020 abgeschlossen, die Versorgung der österreichischen und polnischen Gebäude ist seit

1.1.2021 auf grünen Strom umgestellt. Die Ausschreibungen für die restlichen CEE-Länder sind im Gange. Der Abschluss der noch ausstehenden Gas- und Stromlieferverträge wird für Ende des 1. Quartals 2021 erwartet. Die Umstellung des Realbetriebs auf Ökostrom und CO₂-neutrales Gas erfolgt nach Auslaufen der aktuellen Energieverträge und soll bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

Zu Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres hat CA Immo darüber hinaus die Optimierung der Fernwärmeverträge für ihren Gebäudebestand initiiert mit dem Ziel, auch die von diesem Energieträger verursachten CO₂-Emissionen zu reduzieren und gleichzeitig Kosteneinsparungen zu realisieren. Die entsprechenden Verhandlungen mit Anbietern werden 2021 weitergeführt.

CA Immo hat sich das Ziel gesetzt, gemeinsam mit ihren Mietern die aus dem Gebäudebetrieb entstehenden Umweltbelastungen so gering wie möglich zu halten. Während in den CEE-Ländern Ungarn, Rumänien, Polen und Tschechien der gesamte Mieterstrom von CA Immo zentral eingekauft wird, liegt der Abschluss der Stromverträge – und somit die Entscheidung über den Ankauf von „grünem“ oder „grauem“ Strom – in Österreich und Deutschland im Verantwortungsbereich unserer Mieter. Im Zuge der konzernweiten Energiebeschaffung wurden im Jahr 2020 Rahmenverträge verhandelt, die es den Mietern auch in diesen Regionen künftig ermöglichen, sich am grünen Strombezug von CA Immo zu beteiligen. Um die CO₂-Emissionen der gesamten Gebäude inkl. Mieterstrom auch im österreichischen und deutschen Bestandsportfolio zu reduzieren, setzt CA Immo auf Bewusstseinsbildung gegenüber den Mietern und **Green Lease Agreements**. Entsprechende Vertragsbestandteile sind in Ausarbeitung und sollen in den kommenden Jahren auf neue und bestehende Mietverträge ausgerollt werden.

Klima & Energie: Energetische und klimagerechte Modernisierung von Bestandsimmobilien



Um die Energieeffizienz und Klimaresilienz des Bestandsportfolios nachhaltig zu optimieren, setzt CA Immo u. a. auf folgende Maßnahmen:

- Austausch alter Pumpen gegen energiesparende Hoch-effizienzpumpen
- Austausch herkömmlicher Beleuchtung gegen LED-Technik mit modernen Sensoren
- Bewegungsmelder in Allgemein- und Nebenräumen zur besseren Lichtsteuerung
- Installation von Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen
- Modernisierungen und Anlagenverbesserungen z. B. von Heizungs- und Kälteregeleung (Modernisierung ineffizienter Kühlmedien) und elektrischen Anlagen
- Umfangreiches Energiemanagement, um Optimierungspotenziale objektabhängig zu identifizieren
- Einbau effektiver Beschattungs- und Kühlsysteme sowie von Hochwasserschutzsystemen in Gebäuden in Flusslage (bei Bedarf) zur Erhöhung der Klimaresilienz.

Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft im Gebäudebetrieb



Seit 2018 erhebt und veröffentlicht CA Immo Daten zu Wasserverbrauch und Abfallaufkommen in den Bestandsgebäuden. Da CA Immo für alle Büro-Bestandsgebäude den Wassereinkauf zentral organisiert, liegen für alle in der Analyse (siehe Tabelle unten) betrachteten Gebäude Wasserverbrauchsdaten vor (2019: 56 Bürogebäude). 2019 ging die **Wasserintensität** (durchschnittlicher jährlicher Wasserverbrauch je m²) im Jahresvergleich um mehr als 6% zurück (absoluter like-for-like Wasserverbrauch: –10,6%).

WASSERVERBRAUCH UND ABFALL-RECYCLINGQUOTE DES CA IMMO BÜROBESTANDS¹⁾

	EPRA Code	Maßeinheit	2018	2019	Veränderung in %
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	l/m²/a	573,7	536,5	-6,5
Bruttomietfläche		m ²	954.825	1.094.571	14,6
Abdeckung		Anzahl der Gebäude	49 von 49	56 von 56	14,3
Abfall Recycling²⁾		Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	17	18	100bp
Bruttomietfläche		m ²	894.226	1.021.144	14,2
Abdeckung		Anzahl der Gebäude	47 von 49	52 von 56	10,6

¹⁾ Informationen zu Berichtsgrenzen und Analysemethodik finden Sie im ESG Anhang ab Seite 54. Alle Kennzahlen beziehen sich auf das gesamte Gebäude (Abgrenzung). Zum Berichtszeitpunkt lagen zu den Verbrauchswerten 2020 keine ausreichenden Daten für eine aussagekräftige Schätzung vor. Aufgrund der geringeren Büronutzung im Jahr 2020 angesichts der Covid-19-Pandemie erwarten wir einen deutlichen Rückgang im Jahresvergleich.

²⁾ Anteil am gesamten jährlichen Abfallaufkommen, der durch Wiederverwendung oder Wiederverwertung (Recycling) entsorgt wurde.

Für das Jahr 2019 konnten die **Abfalldaten** für 52 von 56 Gebäuden erhoben werden. Die Recyclingquote (inkl. Wiederverwendung) lag bei 18%. Im Sinne eines effizienten Betriebskosten- und Nachhaltigkeitsmanagements besteht unser Anspruch, vorhandene Datenlücken zu schließen und bestehenden Entsorgungs- und Versorgungskonzepte zu optimieren. Ein Ende 2020 gestarteter Evaluierungsprozess soll klären, inwieweit durch die Implementierung eines aktiven Abfallmanagement- und Wasserverbrauchsüberwachungssystems im laufenden Gebäudebetrieb die Datenqualität verbessert, die Abfall-Recyclingquote erhöht und der Wasserverbrauch über die kommenden Jahre reduziert werden kann. Darüber hinaus sollen Green Lease Verträge zu einer besseren Mülltrennung beitragen.

Nachhaltigkeitszertifizierungen als objektiver Nachweis der Bestandsqualität

Die nachhaltige in-house Projektentwicklung für das eigene Portfolio zur Steigerung der Qualität des Gebäudebestands ist seit vielen Jahren ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von CA Immo (Details siehe Seite 22). Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierten Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren.

2020 wurde der Zertifizierungsprozess für ein Bürogebäude in Belgrad sowie ein Hotel in Frankfurt abgeschlossen, ein zertifiziertes Bürogebäude in Warschau wurde akquiriert und in den Bestand übernommen. Dem gegenüber stand der Verkauf eines zertifizierten Bestandsgebäudes (Zagrebtower). Zum 31.12.2020 waren 43 CA Immo Büro- und zwei Hotelgebäude (2019: 44 bzw. 1) nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, weitere fünf Bestandsgebäude (vier deutsche Projektfertigstellungen sowie ein Warschauer Bestandsgebäude) befanden sich im Zertifizierungsprozess. Nach Bilanzwert waren rd. 69% des gesamten CA Immo Bestandsportfolios (alle Assetklassen; 2019: 73%) bzw. 72% des gesamten Bürobestands (2019: 81%) zertifiziert. Gemessen an der vermietbaren Nutzfläche machte der zertifizierte Bestand rd. 67% am Gesamtportfolio (2019: 63%) bzw. 75% am Büroportfolio (2019: 78%) aus.

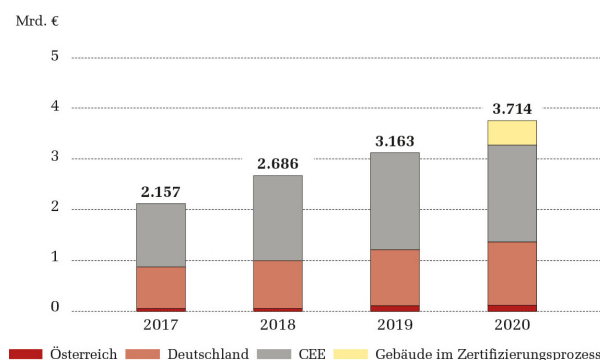
Der Bilanzwert des zertifizierten Immobilienbestands (alle Assetklassen) lag zum 31.12.2020 bei rd. 3.265 Mio. € (31.12.2019: 3.163 Mio. €), inkl. der Gebäude im Zertifizierungsprozess lag der Wert bei 3.714 Mio. €.

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN ¹⁾

in Mio. €	Bestand gesamt	Bestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Bestand in %
Deutschland	2.229	1.246	56%
Österreich	530	119	23%
CEE	2.011	1.901	95%
Summe	4.770	3.265	69%

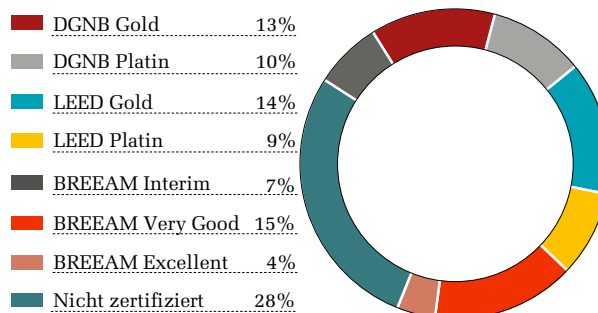
¹⁾ nach Bilanzwert. Basis: Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo (vollkonsolidiert).

ZERTIFIZIERTE BESTANDSGEBÄUDE NACH BILANZWERT ¹⁾



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

ZERTIFIZIERUNGEN DES CA IMMO BÜROBESTANDS (Basis: 4,3 Mrd. € Bilanzwert)



4. PROJEKT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung



Durch Projekt- und Quartiersentwicklung prägt CA Immo das Erscheinungsbild von Großstädten wie Berlin, Frankfurt, München und Prag entscheidend mit. Hierbei decken CA Immo-Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette ab: Von der Grundstücksaufbereitung, der Mitwirkung am Masterplan und Baurechtschaffung über die Realisierung der umgebenden Infrastruktur wie Straßen, Plätze, Parks, Spielplätze und Öko-Ausgleichsflächen bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude. Dadurch entstehen gemischt genutzte innerstädtische Quartiere mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität, die Zugang zu sicheren Grünflächen und öffentlichen Räumen bieten und somit für alle Stadtbewohner attraktiv, integrativ und zugänglich sind. Von CA Immo entwickelte Gebäude sind gekennzeichnet von hoher technischer und architektonischer Qualität, flexibler Flächennutzung und geringem Energieverbrauch.

Nachhaltigkeitszertifizierungen für Neubauten

Seit 2011 werden alle von CA Immo entwickelten Büro- und Hotelimmobilien nach hohen Nachhaltigkeitsstandards (mindestens DGNB¹⁾ Gold oder LEED²⁾ Gold) und unter Berücksichtigung der langjährigen Erfahrungen aus dem laufenden Gebäudebetrieb errichtet. Am Beginn jeder Projektentwicklung steht eine standortspezifische und zielgruppenorientierte Produktdefinition, die u. a. den Standard und die Ausprägung der Nachhaltigkeitszertifizierung definiert. Daraus leiten sich die entsprechend Mindeststandards u. a. an die ökologische, soziokulturelle und funktionale, technische, Standort- sowie Prozessqualität ab.

**ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSSTANDARDS
AKTUELLER BAUPROJEKTE**

Stadt	Projekt	System	Kategorie
Berlin	Hochhaus am Europaplatz	DGNB	Gold
Berlin	Grasblau	DGNB	Gold
Prag	Mississippi House	LEED	Platinum
Prag	Missouri Park	LEED	Platinum
Frankfurt	ONE	DGNB	Platin

Im Zuge des Zertifizierungsprozesses begleitet ein gemäß dem jeweiligen Standard (DGNB, LEED) akkreditierter externer Auditor den gesamten Planungs- und Bauprozess und stellt die Implementierung der vereinbarten Nachhaltigkeitskriterien sicher. Die Nachhaltigkeitsziele des Projekts werden in einem Vorzertifikat auf Grundlage der Gebäudeplanung festgehalten. Deren Umsetzung wird nach Fertigstellung des Gebäudes vom Zertifizierungsgeber überprüft und mit Erteilung des finalen Zertifikats bestätigt.

Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette



Der Beschaffungsprozess von CA Immo stellt sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden (siehe oben). Alle Auftragnehmer (Anbieter) werden im Zuge des Vergabeprozesses zur Einhaltung der definierten Nachhaltigkeitsstandards über die gesamte Lieferkette verpflichtet.

Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft



Im Zuge ihrer Entwicklungsprojekte berücksichtigt CA Immo vielfältige Kreislaufwirtschaftsfaktoren und Maßnahmen zur Ressourcenschonung (Design for Circularity). Kriterien wie verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung, einfache Rückbaubarkeit oder die Verwendung von recycelten Materialien kommen – soweit dies im Kontext des Gesamtprojekts abbildbar ist – in vielen CA Immo Projektentwicklungen zur Anwendung. Größtmögliche Nutzungsflexibilität und -reversibilität für unterschiedlichste Nutzeranforderungen in Bezug auf künftige Bürolandschaften, Umbau- und Umnutzungsfähigkeit sind zentrale Anforderungen an jeden Neubau, die bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. So wird beispielsweise der Rohbau durch möglichst nutzungsneutrale Geschosshöhen, -tiefen und Deckenlasten sowie durch Berücksichtigung von Belegungsreserven in den Versorgungsschächten möglichst zukunftsfähig ausgelegt. Vielfältige, flexible Nutzungen im Lebenszyklus des Gebäudes sollen dadurch ermöglicht und tiefgreifende Umbauarbeiten im Lauf des Gebäude-Lebenszyklus bis hin zum frühzeitigen Abbruch vermieden werden.

Auf allen CA Immo-Baustellen werden eine Entsorgungslogistik und ein Recyclingmanagement zur optimierten Mülltrennung installiert. Dies beinhaltet tägliche Müllsammlung, -trennung und -entsorgung durch externe Entsorgungslogistiker. Für die Entsorgungslogistik auf

¹⁾ www.dgnb-system.de/de/gebaeude/neubau/kriterien/

²⁾ www.usgbc.org/leed/why-leed

Baustellen in Deutschland ist die CA Immo-Baughter omniCon verantwortlich, an allen sonstigen Standorten wird diese von der Abteilung Development verantwortet.

Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung: Brownfield Development



Seit der Übernahme des deutschen Quartiersentwicklers Vivico Real Estate GmbH im Jahr 2008 entwickelt CA Immo große, vormals brachliegende bzw. industriell genutzte innerstädtische Flächen zu modernen Stadtvierteln (Brownfield Development). Im Rahmen der Revitalisierung dieser teilweise mehr als 100 Jahre industriell-gewerblich und durch die Deutsche Bahn genutzten, teilweise belasteten Altstandorte und Brachflächen setzen Spezialisten der CA Immo-Baughter omniCon vielfältige Maßnahmen zur Grundstücksaufbereitung und -erschließung. Diese spezielle Brownfield

Development-Kompetenz von CA Immo deckt u. a. folgende Umwelt-Aspekte der Grundstücksaufbereitung ab:

- Technische Standortbewertung: Bestandserfassung von Gebäuden, unterirdische „Altbebauung“, Rückbau
- Kampfmittelrisiken und Kampfmittelfreimessung
- Evaluierung von Altlastenrisiken (Boden, Wasser, Bodenluft); Boden- und Grundwassersanierung
- Bewertung von Abfall und Entsorgungsleistungen
- Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität: Naturschutzfachliche Erfassung von Flora und Fauna
- Artenschutz: Umsiedlungsmaßnahmen von geschützten Tierarten wie Eidechsen, Wechselkröten, Fledermäusen
- Herstellung von Biotopen und grünen Ausgleichsflächen
- Infrastrukturelle Erschließung: Herstellung von künftig öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Parks.

BEISPIEL NACHHALTIGER PROJEKTENTWICKLUNG: MISSISSIPPI HOUSE UND MISSOURI PARK, PRAG



KEY FACTS

- Neubau von zwei Class-A-Bürogebäuden mit insgesamt rd. 20.700 m² vermietbarer Nutzfläche in zentraler Prager Lage am Moldau-Ufer.
- Zertifizierung nach LEED Platinum und WELL Platinum angestrebt.

NACHHALTIGKEITSASPEKTE

- Der Energieverbrauch der Gebäude wird 50% unter dem tschechischen Energiestandard für Neubauten liegen.
- Flächenrecycling einschließlich Dekontaminierung eines Altstandorts (Brownfield Development).
- Einsatz geothermischer Erdwärmepumpen und Photovoltaik als erneuerbare Energiequellen.
- Durch die Erstellung und Auswertung eines Life Cycle Assessment Report kommt ein hoher Anteil recycelter Baumaterialien zum Einsatz.
- Ansprechende Außenraumgestaltung mit großzügigen Grünanlagen und Gartenpavillons zum Arbeiten im Freien.
- Duschen und Fahrradabstellplätze inkl. Servicestation.
- Steigerung des Wohlbefindens am Arbeitsplatz z.B. durch intelligente, auf den menschlichen Bio-Rhythmus abgestimmte Lichtsteuerung (Anpassung von Intensität und Farbtemperatur der Beleuchtung), Anzeige und Überwachung von Temperatur und Raumluftqualität, biophiler Designansatz verbindet harmonisch Natur und Arbeitsplatz.

SOZIALES ENGAGEMENT

Auch im Sozialbereich setzt CA Immo Maßnahmen, um im Rahmen ihres Einflussbereichs positive Impulse und verantwortungsvolle Standards zu setzen. Unsere strategischen Schwerpunkte liegen hierbei insbesondere auf den Themenbereichen Gesundheit & Sicherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen sowie sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung. Weitere Themen aus der Wesentlichkeitsanalyse werden ebenso erläutert.

1. MIETER & DIENSTLEISTER

Gesundheit & Sicherheit



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

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

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

Bewertungen von Sicherheit und Gesundheit werden auch im laufenden **Gebäudebetrieb** konzernweit in allen Gebäuden durchgeführt. Alle gesetzlichen Vorgaben z. B. die elektrischen Anlagen, Aufzugssysteme und Brandschutzvorkehrungen betreffend, werden eingehalten. So wird die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der technischen Gebäudeanlagen durch gezielte Sachverständigenprüfungen, Wartungen und Funktionstests regelmäßig überprüft, um Fehlfunktionen zu vermeiden und Anlagenausfällen vorzubeugen. Die Frequenz dieser Kontrollen orientiert sich zumindest an den nationalen gesetzlichen Vorgaben. Werden Mängel festgestellt, wird deren Behebung unmittelbar veranlasst. Externe Facility Manager sind für die funktionale Sicherheit und die Einhaltung brandschutztechnischer Vorschriften im Zuge ihrer Tätigkeit verantwortlich.

Mieterkomfort & -wohlbefinden

Die Arbeitsplatzqualität hat wesentlichen Einfluss auf Gesundheit, Motivation und Produktivität der Büronutzer. Deshalb berücksichtigt CA Immo Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen unserer Gebäude bereits in der Planungs- und Entwicklungsphase der Bauprojekte. Vielfältige Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Komfort der künftigen Mieter werden im Zuge unserer Projektentwicklungen umgesetzt – wie z. B. angenehmes Raumklima, ideale akustische, thermische und visuelle Rahmenbedingungen sowie die Schaffung von Räumen für sozialen Austausch, oftmals mit begrünten Außenflächen. CA Immo setzt diesbezüglich bei ausgewählten Gebäuden auf zusätzliche Zertifizierungsstandards. Der **WELL-Gebäudestandard** gibt Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden in Gebäuden in den Kategorien Luft, Wasser Licht, Bewegung, thermischer Komfort, Ernährung, Lärm, Materialien, Geist und Gemeinschaft vor (wellcertified.com). Aktuell verfügt ein CA Immo Bürogebäude in Prag über eine WELL Core and Shell Zertifizierung in Gold. Weitere Projekte – wie z. B. die Bürogebäude Mississippi House und Missouri Park, die CA Immo aktuell in Prag entwickelt – sind für eine WELL-Zertifizierung vorgesehen.

Covid-19

Im Jahr 2020 wurde die Einhaltung aller zusätzlich im Rahmen der Covid-19-Pandemie vorgeschriebenen Sicherheitsvorkehrungen in unseren Gebäuden und auf den Baustellen kontinuierlich überprüft und sichergestellt. Auf den CA Immo-Baustellen wurden keine Verzögerungen aufgrund der Pandemie verzeichnet, alle Bauvorhaben konnten plangemäß fortgeführt werden.

Um die Sicherheit der Mieter und Mitarbeiter bestmöglich zu gewährleisten und im Bedarfsfall rasch handeln zu können, hat CA Immo frühzeitig eine internationale **Health & Safety Taskforce** installiert. Seit Anfang März 2020 stimmt sich diese wöchentlich zu den aktuellen Entwicklungen ab und setzt entsprechende Handlungsempfehlungen zu Hygienemaßnahmen auf regionaler Ebene in den Allgemeinbereichen unserer Gebäude sowie in eigengenutzten Büroflächen um. Ein entsprechender Aktionsplan wurde im Lauf des Jahres 2020 permanent überarbeitet und an das jeweils aktuelle lokale Infektionsgeschehen sowie die Richtlinien der nationalen Gesundheitsbehörden in den Städten, in denen CA Immo mit Bestandsgebäuden und eigenen Niederlassungen vertreten ist, angepasst. Inkludiert wurden hierbei Maßnahmen und interne Verhaltensregeln für mehrere Szenarien und Eskalationsstufen, um jederzeit eine sichere Umgebung für alle Gebäudenutzer zu gewährleisten. Darauf basierend wurden in den **Allgemeinbereichen der CA Immo Gebäude** u. a. folgende Schutzmaßnahmen umgesetzt:

- Erhöhte Reinigungsfrequenz (mehrmals täglich) und Desinfektion
- Bereitstellung von Desinfektionsmittel an der Gebäuderezeption inkl. Anweisung zur Händedesinfektion
- Aushang von Abstandsregeln für die Liftbenutzung sowie Empfehlung zur Nutzung der Treppenhäuser
- Verpflichtende Verwendung von Mund-Nasenschutz in allen allgemeinen Gebäudebereichen
- Wechsel des Filtertyps und/oder regelmäßiger Austausch der Klimaanlagefilter
- Erhöhung der Luftzirkulation (u. a. durch verlängerte Betriebszeiten der Lüftungsgeräte) und Deaktivierung des Umluftbetriebs sowie intensivierete Luftbefeuchtung in den Gebäuden zur Reduktion der Viruslast in der Raumluft (soweit entsprechende technische Voraussetzungen vorhanden)
- Ständiger Betrieb von Abluftanlagen in den Toiletten

– Teilweise Schließung von Duschen in den Allgemeinflächen.

Das gesamte Betriebspersonal wurde zu den neuen Betriebsverfahren und Covid-19-Präventionsmaßnahmen gezielt geschult. Dies beinhaltete auch das Verhalten der Mitarbeiter im Falle einer bestätigten oder möglichen Anwesenheit einer mit Covid-19 infizierten Person.

Mieterbeziehungen & -bindung

CA Immo ist seit vielen Jahren in ihren Kernstädten mit lokalen Teams vor Ort, die sich um aktive Mieterbetreuung und -bindung sowie die effiziente Bewirtschaftung und Instandhaltung unserer Gebäude kümmern. Unsere Experten sind sowohl mit den jeweiligen Marktgegebenheiten, der Beschaffenheit und den Möglichkeiten unserer regionalen Bestandsgebäude als auch den individuellen Mieterbedürfnissen bestens vertraut. Der kontinuierliche Austausch mit unseren Mietern in Verbindung mit unserer starken regionalen und internationalen Präsenz ermöglicht, maßgeschneiderte Lösungen für vielfältige Mieterbedürfnisse anzubieten. Hohe Gebäudequalität, gute innerstädtische Lagen, eine verlässliche Erfolgsbilanz in der Projektentwicklung für den eigenen Bestand (built to suit) und unsere Kontinuität als langfristiger Bestandhalter bieten unseren Mietern Stabilität und Sicherheit.

Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette



CA Immo prüft Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses nicht nur hinsichtlich ihrer fachlichen Qualifikation und wirtschaftlichen Situation, sondern auch im Hinblick auf soziale Aspekte. Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen. Neben der wirtschaftlichen Wertung der Angebote wird die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards bei potenziellen Auftragnehmern angefragt und in Vergabeprozessen berücksichtigt. Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich in der CA Immo Vergaberichtlinie, die unter caimmo.com/nachhaltigkeit abrufbar ist.

2. MITARBEITER

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

Beschäftigung & Arbeitsbedingungen

Die Anzahl der bei CA Immo konzernweit angestellten Mitarbeiter lag per 31.12.2020 bei 437¹⁾ (31.12.2019: 414²⁾). Deutschland ist mit rund 52% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt von CA Immo, gefolgt von Osteuropa (24%) und Österreich (18%). Die restlichen 6% entfallen auf Mitarbeiter der 100%-Bautochter omniCon-Niederlassung in Basel. Von den insgesamt 252 Mitarbeitern in Deutschland sind zum Stichtag 119 (2019: 106) in der omniCon angestellt (davon 25 in

der omniCon-Zweigstelle in Basel). CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in den internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal.

Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. Die **Work-Life-Balance und Vereinbarkeit von Beruf und Familie** in unterschiedlichen Lebensphasen der Mitarbeiter unterstützt CA Immo bei Bedarf durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office-Regelungen, individuelle Karenzmodelle und Papamonat. Zusätzlich wurde eine Vielzahl an mitarbeiterbezogenen Regelungen in Kooperation mit dem österreichischen Betriebsrat im Rahmen von Betriebsvereinbarungen geregelt.

CA Immo hat 2020 zum wiederholten Mal eine konzernweite Analyse der **Mitarbeiterzufriedenheit** in Kooperation mit Great Place to Work (GPTW) durchgeführt. Im Vergleich zur zuletzt im Jahr 2016 durchgeführten GPTW-Umfrage lag die Zufriedenheitsquote nahezu unverändert bei 86% (2016: 85%). Die Umfrage ist standardisiert und bewertet Zufriedenheitsdimensionen wie Stolz, Fairness, Respekt, Kameradschaft und Glaubwürdigkeit. Besonders positiv hervorgehoben wurden seitens der teilnehmenden Mitarbeiter (Beteiligung an der Umfrage: 76%) Faktoren wie Teamarbeit, Arbeitsumfeld, Portfolio, Reputation, Fokus auf Nachhaltigkeit und Stabilität.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

Headcount	Anzahl Mitarbeiter				Anteil Frauen 31.12.2020 in %	Eintritte / Austritte 2020	Neuein- stellungen ²⁾ 2020 in %	Fluktuation ³⁾ 2020 in %
	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung in %	2020 Ø				
Österreich	80	80	0	80	63	12/11	15	14
Deutschland/Schweiz ⁴⁾	233	252	8	244	38	45/23	18	9
Osteuropa	101	105	4	102	72	11/5	11	8
Gesamt	414	437	6	426	51	68/39	16	9

¹⁾ Headcounts, davon rd. 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 26 karezierte Mitarbeiter; excl. 22 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen

²⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount)

³⁾ Fluktuation: Personalabgang 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount)

⁴⁾ Ende 2020 waren in der 2014 gegründeten Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter omniCon in Basel 25 lokale Mitarbeiter beschäftigt

¹⁾ Davon rund 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkl. 26 karezierte Mitarbeiter

²⁾ Davon rund 11% TZA; inkl. 23 karezierte Mitarbeiter

Regelmäßige **interne Kommunikation** sowie ein vertrauensvoller und konstruktiver Austausch zwischen Aufsichtsrat, Management und Mitarbeitern ist uns wichtig. Relevante Informationen werden über unterschiedliche Kanäle – u. a. in Form von physischen oder virtuellen CEO-Infomeetings, Infomails, Management Meetings bzw. Team Jour Fixes – umfassend und zeitgerecht an alle Mitarbeiter weitergegeben. Der im Wiener Headquarter ansässige **Betriebsrat** arbeitet eng mit der Personalabteilung zusammen, entsprechende Abstimmungsmeetings finden 14-tägig statt. Vorstand und Betriebsrat tauschen sich quartalsweise zur Unternehmensentwicklung und zu relevanten Arbeitnehmerthemen aus. Im Aufsichtsrat von CA Immo sind vier Arbeitnehmervertreter aus dem österreichischen Betriebsrat vertreten. Ihre Tätigkeit ermöglicht eine **Mitbestimmung im Aufsichtsrat** inkl. Mitspracherecht bei einschneidenden Unternehmensentscheidungen.

CA Immo bietet den Mitarbeitern – unabhängig vom Arbeitszeitmodell – eine Reihe freiwilliger, **sozialer Zuwendungen**: Essensbons bzw. Essenszuschuss, Bahncard 25 oder 50, Jobtickets, Weiterbildungsunterstützung, Kindergartenzuschuss, Gruppen-Krankenversicherung, Kollektivunfallversicherung, einsatzbezogene Zulagen sowie betriebliche Altersversorgung (Pensionskasse). Zusätzlich zum Fixgehalt können alle Mitarbeiter am Unternehmenserfolg in Form einer **variablen Erfolgsbeteiligung** partizipieren. Diese ist an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis geknüpft.

Talente Management und Personalentwicklung

Im Rahmen des strategischen Fort- und Weiterbildungsprogramms (CA Immo Academy) stellt CA Immo ihren Mitarbeitern ein breites Spektrum an regelmäßigen internen wie externen Aus- und Weiterbildungen zur Verfügung. Darüber hinaus unterstützt CA Immo die berufliche Weiterentwicklung ihrer Mitarbeiter mit Bildungstagen, flexiblen Arbeitszeiten sowie finanzieller Unterstützung für die Absolvierung von (dualen) Studien. Zusätzliche Informationen zum Thema Aus- und Weiterbildung finden sich unter www.caimmo.com/de/karriere/.

Jeder CA Immo-Mitarbeiter führt mit seiner Führungskraft zumindest einmal jährlich ein **Mitarbeitergespräch** zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition und persönlichen Karriereentwicklung. Abgestimmt sowohl auf die individuellen Entwicklungspotenziale der Mitarbeiter als

auch auf den Bedarf an Expertise und Qualifikation seitens des Unternehmens können individuelle Trainingspläne und -ziele festgelegt werden. 2020 haben 99% der Mitarbeiter ein Jahresgespräch geführt, das restliche 1% entfällt auf Mitarbeiter, die im 4. Quartal 2020 eingetreten sind.

DURCHSCHNITTLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit	Weiterbildung	
				in Stunden	in Tagen
Österreich ¹⁾	Frauen	15,2	6,7	31,1	3,9
	Männer	32,2	3,0	22,4	2,8
Deutschland ²⁾	Frauen	27,8	6,1	8,0	1,0
	Männer	28,3	5,0	8,3	1,0
CEE ³⁾	Frauen	18,0	0,4	6,3	0,8
	Männer	19,8	1,9	7,4	0,9

¹⁾ Exkl. eines Langzeitkrankstandes (LZK). Inklusive dieses LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Österreich bei 7,6 Tagen.

²⁾ Exkl. sechs Langzeitkrankstände (LZK). Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Deutschland bei 7,3 Tagen und für Männer bei 8,4 Tagen.

³⁾ Exkl. eines Langzeitkrankstandes (LZK). Inklusive dieses LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Männer in CEE bei 2,2 Tagen.

MITARBEITER NACH ALTER UND KATEGORIEN (BASIS: 437 MITARBEITER) ¹⁾

in %		≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre
Mitarbeiter (371)²⁾				
Weiblich		6%	40%	9%
Männlich		4%	26%	15%
Gesamt		10%	66%	24%
Führungskräfte (63)³⁾				
Weiblich		0%	25%	6%
Männlich		0%	40%	29%
Gesamt		0%	65%	35%
Vorstand (3)				
Weiblich		0%	0%	0%
Männlich		0%	33%	67%
Gesamt		0%	33%	67%
Alle Mitarbeiter (437)		38	286	113

¹⁾ Nicht berücksichtigt sind die 22 Mitarbeiter (Stand 31.12.2020) der Joint Venture-Firmen. Die Prozentangaben beziehen sich auf die Mitarbeiteranzahl der jeweiligen-Kategorie. ²⁾ Davon 1% mit Behinderung.

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

Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz



Im Berichtsjahr 2020 wurden zwei **Arbeitsunfälle** verzeichnet. Die dadurch verursachten Ausfälle betrug jeweils nicht länger als einen Monat. Sonstige wesentliche berufsbedingte Verletzungen, Krankheiten und Ausfallstage von CA Immo Mitarbeitern wurden 2020 keine bekanntgegeben. Auf allen CA Immo-Baustellen werden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Eigene Mitarbeiter erhalten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen (siehe auch Kapitel Mieter & Dienstleister, Gesundheit & Sicherheit ab Seite 24).

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 vier Mal und einmal jährlich. Themenschwerpunkte sind u. a. Arbeitsplatzevaluierung, Brandschutz, Raumklimafaktoren sowie Alleinarbeit/Alleinarbeitsplatz. Es wurden im Jahr 2020 an keinem CA Immo-Standort erkennbare sicherheitstechnische Mängel und daraus resultierende akute Gefahren bzw. Gefährdungen der Arbeitnehmer festgestellt.

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

- Kontinuierliche physische und virtuelle (digitale) Informationen zur gesundheitsfördernden Arbeits(platz)gestaltung
- Regelmäßige freiwillige Erste-Hilfe-Kurse
- Vorträge von medizinischem Fachpersonal zur Gesundheitsförderung und Stressvermeidung/Bewältigung
- Jährliche freiwillige kostenlose Zecken- und Grippe-schutzimpfungen

Covid-19

Ergänzend zu den im Abschnitt „Mieter & Dienstleister“ auf Seite 25 angeführten Sicherheitsvorkehrungen in den Allgemeinbereichen unserer Gebäude werden in den eigengenutzten CA Immo Büros zusätzlich folgende Covid-19-Schutzmaßnahmen umgesetzt:

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

Ein spezieller Maßnahmenkatalog zur Schaffung einer **sicheren Arbeitsumgebung für CA Immo Mitarbeiter** in allen eigengenutzten Büroräumlichkeiten wurde kontinuierlich adaptiert und intern kommuniziert. So gilt aufgrund der Covid-19-Pandemie seit 13. März 2020 eine erweiterte Home-Office-Regelung für alle CA Immo-Mitarbeiter. Im Mai startete die sukzessive Öffnung der CA Immo-Niederlassungen mit freiwilliger Büropräsenz, max. 50% Bürobelegung und Maskenpflicht in allen Büro-Allgemeinflächen. Dienstreisen und Präsenz-Meetings werden bis auf weiteres nur in Ausnahmefällen durchgeführt.

CA Immo hat während des Jahres 2020 weder Kurzarbeit noch sonstige mit der Pandemie in Verbindung stehende staatliche Förderungen in Anspruch genommen. Dank frühzeitiger Investitionen in moderne IT-Ausstattung (z. B. Laptops für alle Mitarbeiter) und Umstellung auf digitale Prozesse konnten alle Mitarbeiter weitgehend ungestört im Home-Office bzw. am Büroarbeitsplatz unter Einhaltung konzernweiter Sicherheitsvorkehrungen weiterarbeiten. Begleitende Trainings für Führungskräfte zur Anpassung der Führungskultur und -instrumente an die geänderten Rahmenbedingungen sowie ein konzernweit verfügbares virtuelles Konferenzsystem ermöglichten uneingeschränkte Produktivität und Zusammenarbeit auch in Zeiten von 100% Home-Office.

Weitere Informationen zum Thema Gesundheit und Sicherheit für Mitarbeiter finden sich in unserer CSR Richtlinie unter caimmo.com/nachhaltigkeit.

Informationen zu **Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion** sowie zu **Arbeitnehmerrechten** finden sich im Corporate Governance Bericht ab Seite 39. Weitere mitarbeiterbezogene Daten finden sich im ESG Anhang ab Seite 63.

Ausblick auf 2021

CA Immo weist auch für 2021 eine steigende Mitarbeiterzahl aus. Für die kommenden Jahre wird – im Gleichklang mit der expansiven Unternehmensentwicklung – eine Fortsetzung des Personalwachstums erwartet. Die weitere Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit, eine auf sich rasch ändernde allgemeine Rahmenbedingungen abgestimmte Personalentwicklung und klare Positionierung der CA Immo-Arbeitgebermarke zur Unterstützung des internationalen Recruitings sind Ziele für die kommenden Jahre.

3. NACHHALTIGE STADTQUARTIERSENTWICKLUNG



Als international tätiger Investor, Bestandhalter innerstädtischer Bürogebäude und Stadtquartiersentwickler wirkt CA Immo u. a. auch auf das gesellschaftliche und soziale Umfeld in ihren Kernstädten ein. Unser Ziel ist es, Stadtquartiere zu schaffen, in denen Menschen morgen genauso gerne leben wie heute: attraktive, gut an den öffentlichen Nahverkehr angebundene Quartiere mit gemischter Nutzung, die Arbeiten, Wohnen, soziale und kulturelle Einrichtungen miteinander verbinden und somit kurze Wege ermöglichen.

Im Zuge ihrer Quartiersentwicklungen sorgt CA Immo durch die Schaffung von (Spiel- und Sport-) Plätzen, Parks, Schulen, Kitas, Nahversorgung, öffentlichen Straßen und (Fahrrad-) Wegen für eine effiziente innerstädtische Flächennutzung bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität. Mittels ihrer Spezialisierung auf die Revitalisierung von Altstandorten öffnet CA Immo Orte, die bis dahin – zumeist aufgrund vormals industrieller Nutzung –

nicht oder nur wenigen Menschen zugänglich waren, für alle Stadtbewohner – als Arbeits- oder Wohnort, Grünfläche, Ort der Begegnung, zur Naherholung und -versorgung. 19 CA Immo Bestandsgebäude bzw. 24% des Gesamtportfolios (nach Fläche) liegen in Quartieren, die von CA Immo entsprechend entwickelt, aufgewertet und für die Öffentlichkeit erschlossen wurden.

Wohnbaurechtschaffung

Im Zuge ihrer Quartiersentwicklungsprojekte hat CA Immo in den vergangenen zwei Jahrzehnten Baurecht für mehr als eine Mio. m² Bruttogrundfläche (BGF) Wohnbau in Frankfurt, München, Regensburg, Mainz, Berlin und Wien geschaffen. Das entspricht mehr als 12.000 Wohneinheiten. Rund 3.300 Wohneinheiten wurden von CA Immo selbst entwickelt, vielfach mit Joint-Venture-Partnern. Weitere ausgedehnte Grundstücksreserven für städtische Wohnquartiere in München befinden sich aktuell in unterschiedlichen Phasen der Grundstücksaufbereitung und Baurechtschaffung (siehe u. a. untenstehende Grafik zum Münchner Stadtquartier Eggarten-Siedlung).

BEISPIEL NACHHALTIGER STADTQUARTIERSENTWICKLUNG: EGGARTEN-SIEDLUNG, MÜNCHEN



Siegerentwurf des landschaftsplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs 2020: 1. Platz (Copyright): Büro Studio Wessendorf, Berlin, mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin

KEY FACTS

- Entwicklung eines nachhaltigen Modellquartiers für genossenschaftlichen Wohnungsbau, Klimaschutz, Mobilität und Energie.
- Abschluss des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs im Geschäftsjahr 2020.

NACHHALTIGKEITSAASPEKTE

- Das Strukturkonzept sieht eine Bandbreite von 1.750 bis 2.000 Wohnungen vor.
- Bis zu 50% der Wohnungen sollen von genossenschaftlichen oder gemeinnützig tätigen Wohnungsunternehmen (GIMA München eG) errichtet werden – größtes genossenschaftliches Wohnquartier in München seit dem 2. Weltkrieg.
- Schule, Kitas, Angebote der Nahversorgung, Spielplätze, Fahrradwege, Sportplätze und soziale, nachbarschaftliche Angebote.
- Grünes, vielfältiges Quartier Dank kleinteiliger, baumüberstandener Plätze.
- Klimaschonende Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energien, grüne Architektur und optimaler energetischer Gebäudestandard zur Minimierung der Treibhausgas-Emissionen und Schaffung eines optimierten Stadtklimas.
- Förderung des Umstiegs vom Auto auf ÖPNV, Fuß- und Radverkehr durch neue Mobilitäts- und Sharing-Angebote.
- Weitgehend autofreies Quartier und hohe Aufenthaltsqualität durch drei Garagen am Rand des Areals.
- Öffentliche Erschließung und Revitalisierung des Standorts.
- Frühzeitige Information und Einbindung sämtlicher Stakeholder-Gruppen in den Planungsprozess (www.eggarten-siedlung.de).

4. GEMEINNÜTZIGES ENGAGEMENT

Kultur- und Sozialsponsoring

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

Darüber hinaus unterstützt CA Immo ausgewählte karitative Einrichtungen, Spitäler oder Schulen in ihren Kernstädten. So haben wir 2020 u. a. in Bukarest den Aufbau eines Covid-19-Spitals sowie die Ausstattung von Krankenhäusern mit entsprechender Schutzausrüstung gefördert; in Budapest stellte CA Immo Mittel für die Ausstattung sozial benachteiligter Kinder mit Laptops für Home Schooling zur Verfügung. In Summe spendete CA Immo im Jahr 2020 rd. 91.100 € an soziale und medizinische Einrichtungen.

Corporate Volunteering

CA Immo fördert das Engagement ihrer Mitarbeiter für das Gemeinwohl. Gemäß einer im Jahr 2020 neu erstellten Policy haben alle CA Immo-Mitarbeiter die Möglichkeit, ihrer aktiven Tätigkeit für das Gemeinwohl an bis zu zwei Arbeitstage pro Jahr nachzukommen.

GESCHÄFTSETHIK, CORPORATE GOVERNANCE & COMPLIANCE



CA Immo will im Rahmen ihres Einflussbereichs einen aktiven Beitrag zu einer nachhaltigen und integrierten Wirtschaft leisten. Dieses Engagement bedarf der Mitwirkung vieler, sowohl eigener Mitarbeiter als auch externer Partner. Durch gezielte Information sowie klare Standards und Richtlinien wollen wir unsere Mitarbeiter und Auftragnehmer auf die als relevanten erachteten Themen sensibilisieren und zur Unterstützung unserer Grundsätze und Initiativen anregen bzw. verpflichten. Sämtliche Informationen zum Thema Corporate Governance, Compliance, Korruptionsbekämpfung und Menschenrechte finden sich im Corporate Governance Bericht ab Seite 31. Entsprechende Richtlinien sind auf unserer Konzernwebsite unter caimmo.com/nachhaltigkeit abrufbar, u. a.:

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

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT¹⁾

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES UNTERNEHMENSMANAGEMENT



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

Aspekte unserer wertorientierten Unternehmensführung



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

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

- Einhaltung von Gesetzen und Rechtstreue, 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

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

Unsere Richtlinien

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

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

Bekanntnis zur Einhaltung der Corporate Governance Standards

§ Die Einhaltung der in den Zielmärkten von CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat

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

bekennen sich zum Österreichischen Corporate Governance Kodex²⁾ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Neben diesem Kodex und den Vorgaben des Instituts für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG), umfasst gute Unternehmensführung auch die Standards des internen Kontrollsystems (IKS), ein umfassendes Risikomanagement, Compliance und insbesondere auch die Einhaltung unternehmensinterner Regelungen zu den Organisations- und Aufsichtspflichten.

Dieser Corporate Governance Bericht steht auch unter Corporate Governance Bekenntnis (caimmo.com) zur Verfügung.

COMPLY OR EXPLAIN GEMÄSS ÖSTERREICHISCHEM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

§ Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2020 geltenden Fassung (von Jänner 2020) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen).

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

Erklärung / Begründung: Die Stammaktien der Gesellschaft (98.808.332 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) wurden nach dem Prinzip „one share – one vote“ ausgestaltet.

Die seit Gründung der Gesellschaft bestehenden Namensaktien gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Von diesem Entsendungsrecht wurde teilweise Gebrauch gemacht, sodass sich der Aufsichtsrat seit der letzten ordentlichen Hauptversammlung im August 2020 aus sechs von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern zusammensetzt. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Mitwirkungsrecht aller Aktionäre bei der Besetzung des Aufsichtsrats trotz Namensaktien gewahrt. Das österreichische Aktiengesetz sieht nämlich für die Entsendung von Mitgliedern in den Aufsichtsrat vor, dass die Gesamtzahl der entsandten Mitglieder ein

Drittel aller Aufsichtsratsmitglieder nicht übersteigen darf. Zudem können auch entsandte Aufsichtsratsmitglieder auf Antrag einer Minderheit (10% des Grundkapitals) bei Vorliegen eines in der Person des entsandten Mitglieds liegenden wichtigen Grundes abberufen werden. Dies ist allerdings an eine Beschlussmehrheit von 75% des in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals gebunden (§ 21 der Satzung von CA Immo). Es existieren weder Vorkaufsaktien noch Einschränkungen für die ausgegebenen Stammaktien der Gesellschaft. Durch das österreichische Übernahmegesetz ist zudem sichergestellt, dass jeder Aktionär im Falle eines Übernahmeangebots (Pflichtangebot) den gleichen Preis für seine CA Immo-Aktien erhält. Über die Annahme oder Ablehnung von Übernahmeangeboten entscheiden allein die Aktionäre.

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

Erklärung / Begründung: Gemäß L-Regel Nr. 52 hat die Hauptversammlung bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten sowie auf eine fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Darüber hinaus sind Aspekte der Diversität im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder des Aufsichtsrats zu berücksichtigen. Durch das „Gleichstellungsgesetz von Frauen und Männern im Aufsichtsrat“ wird nunmehr auch eine 30%-Geschlechterquote („Frauenquote“) für Aufsichtsräte von börsennotierten Aktiengesellschaften (ab sechs Aufsichtsratsmitgliedern sowie Frauenanteil von mindestens 20% in der Gesamtbelegschaft) und Gesellschaften mit mehr als 1.000 Beschäftigten sichergestellt. Bei Verletzung dieser Quotenregelung wäre die Aufsichtsratswahl nichtig. Das Gesetz ist seit Anfang 2018 auf Aufsichtsratswahlen anzuwenden. Laufende Aufsichtsratsmandate bleiben unberührt.

Um diese Kriterien gebündelt mit einem fundierten Wissen über die Immobilienwirtschaft zu erfüllen, wird in erster Linie auf Personen aus einem ähnlichen Branchen Umfeld zurückgegriffen. Daher ist nicht auszuschließen, dass Aufsichtsratsmitglieder zumindest in branchenähnlichen Unternehmen tätig sind. Jedoch haben die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Personen der

²⁾ Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at abrufbar.

Hauptversammlung neben ihren fachlichen Qualifikationen auch ihre beruflichen oder vergleichbaren Funktionen sowie alle Umstände darzulegen, welche die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten.

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr: Sarah Broughton, Laura Rubin (beide von Starwood entsendet) sowie Jeffrey G. Dishner (von der Hauptversammlung gewählt) nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group, einem auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierten Finanzinvestor und größter Aktionär von CA Immo, wahr. Im Geschäftsjahr 2020 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) ihre Beteiligung an CA Immo von rd. 26% des Grundkapitals auf rund 28%, womit knapp unter 30% der Stimmrechte an der Gesellschaft verbunden sind. Die entsprechenden Transaktionen wurden gemäß Art. 19 MAR als Geschäfte von Personen, die Führungsaufgaben wahrnehmen, gemeldet und sind unter [Directors Dealings \(caimmo.com\)](#) abrufbar. Informationen zum von Starwood Capital angekündigten antizipatorischen Pflichtangebot für alle CA Immo-Aktien und Wandelanleihen („Wandelanleihe 2017“) finden Sie im Kapitel „Investor Relations“ sowie auf der Website unter [Übernahmeangebote \(caimmo.com\)](#).

Neben zahlreichen Funktionen in Unternehmen mit unterschiedlichstem Immobilienfokus ist Torsten Hollstein Geschäftsführer und Gründungsmitglied der CR Holding GmbH, einem der führenden paneuropäischen Berater sowie Asset- und Investmentmanager mit Fokus auf Gewerbeimmobilien. Michael Stanton ist aktuell Portfolio Manager bei FFF Asset Management Limited, einem alternativen Investmentfonds mit Präsenz in Zypern und Luxemburg, London, Zürich und Moskau, der sich auf Investments in Wertpapiere, Immobilien und Private Equities fokussiert. Es besteht kein direkter Wettbewerb zu den aufgelisteten Unternehmen.

Nicht branchenähnlich, aber im Sinne der Transparenz von Related Party Transactions dennoch nennenswert ist Monika Wildners Aufsichtsratsmandat bei der Volksbank Wien AG. Seit Ende 2019 ist die Volksbank Wien langfristiger Mieter von rund 14.000 m² Bürofläche im CA Immo-Bestandsgebäude in der Erdberger Lände 26. Der Mietvertrag wurde bereits vor Annahme des Aufsichtsratsmandats bei CA Immo abgeschlossen und entspricht mit einer jährlichen Miete von rd. 2,3 Mio. € marktüblichen Konditionen.

Eine vollständige Aufzählung der Organfunktionen unserer Aufsichtsratsmitglieder ist unter [Informationen zum Aufsichtsrat \(caimmo.com\)](#) veröffentlicht.

Externe Governance Evaluierung

Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2020 ergab, dass die von CA Immo abgegebene Entsprechenserklärung die Umsetzung der Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffend darstellt.

DIE ORGANE VON CA IMMO – FÜHRUNGS- UND AUFSICHTSSTRUKTUR

Die Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammenarbeit ergeben sich aus dem Gesetz, der Satzung und den vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnungen (samt Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand). Die darin definierten zustimmungspflichtigen Geschäfte sowie die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands umfassen sämtliche Tochtergesellschaften von CA Immo. Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats sind unter [Corporate Governance \(caimmo.com\)](#) abrufbar.

Der Vorstand

Seit 1. Juni 2019 besteht der Vorstand von CA Immo aus drei Mitgliedern. Dem **Vorstandsvorsitzenden** (CEO) obliegt die Gesamtorganisation und Gesamtleitung, die strategische Ausrichtung und zukünftige Entwicklung des Unternehmens sowie die Vertretung des Unternehmens gegenüber den Aufsichtsräten und Aktionären. Als Sprecher des Vorstands obliegt ihm die Abgabe von Erklärungen gegenüber der Öffentlichkeit und den Medien. Für das Erreichen der Ziele der Geschäftspolitik ist der **Gesamtvorstand** verantwortlich; er trägt hierfür die unternehmerische Gesamtverantwortung sowohl auf Unternehmens- als auch Konzernebene. Unabhängig von einzelnen Vorstands- bzw. Bereichsverantwortlichkeiten werden sämtliche Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen in offener Diskussion untereinander sowie unter Einbindung der Bereichsverantwortlichen abgestimmt. Die Umsetzung der gefassten Beschlüsse wird kontinuierlich überwacht. Bei wesentlichen Abweichungen von Planwerten wird der Aufsichtsrat umgehend informiert. Jedes Vorstandsmitglied trägt – unbeschadet der Verteilung von Zuständigkeiten – die Mitverantwortung für die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat von CA Immo aus sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern, zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern. Die durchschnittliche Amtsdauer der von der Hauptversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder beträgt aktuell knapp unter vier Jahre. Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, die Geschäftsführung zu überwachen. Um dies zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, vom Vorstand sämtliche Informationen über das Unternehmen oder in Verbindung stehende Konzernunternehmen zu verlangen. Wichtige Geschäfte wie Investitionen, Finanzierungen, Betriebsschließungen oder Beteiligungskäufe dürfen nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats getätigt werden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats unterliegen der gleichen Sorgfaltspflicht wie Geschäftsführer oder Vorstände, unabhängig von ihrer Eigenschaft als Kapital- oder Arbeitnehmervertreter. Nicht sorgfältiges Handeln eines Aufsichtsratsmitglieds kann mit einer Haftung für dadurch verursachte Schäden sanktioniert werden. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sowie die strategische Ausrichtung entscheidet der Gesamtaufwichtsrat. Darüber hinaus übt der Aufsichtsrat seine Aufgaben durch vier fachlich qualifizierte Ausschüsse aus, wobei in allen Ausschüssen die Mehrheit der Ausschussmitglieder die Kriterien für die Unabhängigkeit gemäß C-

Regel 53 erfüllt. Für Entscheidungen im Zusammenhang mit dem österreichischen BUWOG-Verfahren wurde temporär ein **BUWOG-Ausschuss** eingerichtet.

Entscheidungen in dringenden Angelegenheiten werden bei Bedarf vom **Präsidialausschuss** wahrgenommen. Zusätzlich können anlassbezogen weitere Fachausschüsse eingerichtet werden.

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

AKTUELLE ZUSAMMENSETZUNG DER AUSSCHÜSSE¹⁾

Prüfungsausschuss	Investitionsausschuss	Nominierungsausschuss	Vergütungsausschuss	Präsidialausschuss	BUWOG-Ausschuss
Sarah Broughton	Jeffrey Dishner	Jeffrey Dishner	Jeffrey Dishner	Sarah Broughton	Georg Edinger ⁴⁾
Univ.-Prof. Dr. Klaus Hirschler ²⁾	Georg Edinger ⁴⁾	Georg Edinger ⁴⁾	Torsten Hollstein ²⁾	Georg Edinger ⁴⁾	Univ.-Prof. Dr. Klaus Hirschler
Nicole Kubista ⁴⁾	Torsten Hollstein ²⁾	Torsten Hollstein ²⁾	Dr. Florian Koschat	Torsten Hollstein ²⁾	Torsten Hollstein
Sebastian Obermair ⁴⁾	Sebastian Obermair ⁴⁾ (ab 11.2.2020)	Dr. Florian Koschat	Michael Stanton	Dr. Florian Koschat	Dr. Florian Koschat
Michael Stanton	Laura Rubin	Sebastian Obermair ⁴⁾		Sebastian Obermair ⁴⁾	Nicole Kubista ⁴⁾
	Walter Sonnleitner (ab 25.8.2020)	Michael Stanton			Dr. Monika Wildner ²⁾
	Michael Stanton				
	Dr. Monika Wildner (ab 25.8.2020)				

¹⁾ Zur Frage der Unabhängigkeit der einzelnen Ausschussmitglieder wird auf das Kapitel „Aufsichtsrat“ verwiesen

²⁾ Vorsitzender

³⁾ Stellvertreter des Vorsitzenden

⁴⁾ Arbeitnehmervertreter

Der **Investitionsausschuss** bereitet in Zusammenarbeit mit dem Vorstand sämtliche Investitionsentscheidungen vor, die vom Gesamtaufsichtsrat zu treffen sind. Darüber hinaus können Investitionen in und Veräußerungen von Immobilien bzw. Unternehmen sowie die Durchführung von Projektentwicklungen und ähnliche Maßnahmen mit Gesamtinvestitionskosten von unter 50 Mio. € durch den Investitionsausschuss genehmigt werden. Weiterreichende Angelegenheiten erfordern die Zustimmung des Gesamtaufsichtsrats.

Der **Nominierungsausschuss** ist für die Nachfolgeplanung im Vorstand sowie im Aufsichtsrat zuständig. Die an die Hauptversammlung gerichteten Besetzungsvorschläge zu frei werdenden Aufsichtsratsmandaten berücksichtigen regelmäßig nicht nur die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten, sondern achten insbesondere auf Diversität und eine fachlich ausgewogene Zusammensetzung im Aufsichtsrat. Die Bestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt grundsätzlich auf Grundlage eines definierten Besetzungsverfahrens unter Bedachtnahme auf Unternehmensausrichtung und Unternehmenslage. Darüber hinaus befasst sich der **Vergütungsausschuss** regelmäßig mit der Vergütungspolitik bzw. dem Vergütungssystem für den Vorstand und evaluiert den der Hauptversammlung vorzulegenden Vergütungsbericht. Alle Mitglieder des Vergütungsausschusses verfügen aufgrund ihrer langjährigen beruflichen Tätigkeit über ausreichende Kenntnis und Erfahrung im Bereich der Vergütungspolitik.

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

Details zu den Aufsichtsratsagenden und Ausschusstätigkeiten im Geschäftsjahr 2020 finden Sie im „Bericht des Aufsichtsrats“.

Mitbestimmung der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat

Aus dem Betriebsrat wurden vier Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsendet. Auch wenn die Betriebsräte aufgrund der Drittelparität zahlenmäßig immer unterlegen sind, ermöglicht ihnen ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat einen rascheren und umfassenderen Zugang zu wichtigen Informationen über das Unternehmensgeschehen bzw. ein Mitspracherecht bei einschneidenden Unternehmensentscheidungen. Der Betriebsrat hat auch die

Möglichkeit, in direkten Dialog mit Eigentümervetretern zu gelangen, um die Eigentümer über eventuelle Probleme der Geschäftsführung direkt zu informieren.

Mitbestimmung der Aktionäre

Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich zum einen aus dem Aktiengesetz (AktG) und zum anderen aus der Satzung von CA Immo. Die wichtigsten Rechte der Aktionäre sind das Recht auf Gewinnbeteiligung und das Teilnahmerecht an der Hauptversammlung mit dem damit verbundenen Stimmrecht sowie das Recht, eine Ergänzung der Tagesordnung zu verlangen und Anträge an die Hauptversammlung zu richten. Dank ihres Stimmrechts können die Aktionäre nicht nur über die Verwendung des Unternehmensgewinns entscheiden, sondern auch auf die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, deren Vergütungssystematik oder auf die zukünftige Unternehmensausrichtung – indem sie beispielsweise Übernahmen oder Kapitalmaßnahmen genehmigen – Einfluss nehmen. Ein weiteres Recht ist das Auskunftsrecht: Jeder Aktionär hat das Recht, über alle wichtigen Angelegenheiten der Aktiengesellschaft informiert zu werden. Weitere Informationen über die Rechte der Aktionäre in Bezug auf die Hauptversammlung sind unter Hauptversammlung (caimmo.com) veröffentlicht.

ORGANISATORISCHE VERANKERUNG UND STEUERUNG VON ESG IM UNTERNEHMEN



Spätestens seit der Übernahme des deutschen Stadtquartiersentwicklers Vivico Real Estate im Jahr 2008 ist Nachhaltigkeit fixer Bestandteil der CA Immo Unternehmensstrategie. Die konzernweite, ganzheitliche Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie in die Unternehmensstrategie und deren Einhaltung obliegt dem Gesamtvorstand. Diese umfasst klimabezogene Aktivitäten, Kennzahlen sowie Investitionen, z. B. in erneuerbare Energien sowie in die Verbesserungen der Energieeffizienz unserer Bestandsportfolios.

Im Zuge ihrer jährlichen Risiko-Assessments stellt CA Immo die effektive Identifizierung und Bewertung von klimabedingten Risiken sicher. Die Verantwortung für das Management dieser Risiken bzw. Entscheidungen, wie auf verschiedene klimabedingte Risiken reagiert werden soll, trägt der Vorstand. Dabei sind die einzelnen Vorstandsmitglieder für die Sicherstellung der operativen Wirksamkeit der internen Kontrollsysteme und für die Umsetzung wichtiger Pläne zur Risikominderung in ihren Verantwortungsbereichen zuständig. Die Umsetzung

erfolgt meist durch die einzelnen Fachbereiche; entsprechende Maßnahmen werden dem Vorstand in den regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen bzw. sonstigen Managementmeetings berichtet. Der Aufsichtsrat wird zumindest einmal jährlich über die getroffenen Maßnahmen informiert.

Das in der Unternehmensstrategie verankerte Bekenntnis zur Nachhaltigkeit wird auch im Vergütungsmodell von CA Immo auf allen Ebenen umgesetzt. Die leistungsbezogene Vorstandsvergütung enthält ökologische, soziale und Corporate Governance-Komponenten ("ESG") und berücksichtigt insbesondere die langfristigen Interessen der Aktionäre und sonstiger Interessengruppen. Die Leistung des Vorstands wird sowohl nach finanziellen als auch nach nicht-finanziellen Kriterien bewertet. Informationen zum Vergütungsmodell des Vorstands finden Sie im eigenständigen Vergütungsbericht unter [Corporate Governance \(caimmo.com\)](#).

Die **CA Immo Nachhaltigkeits-Task-Force** koordiniert die laufende Bewertung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und treibt die Entwicklung neuer Initiativen voran. Diese ESG Task Force berichtet direkt an den Vorstand. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich im Rahmen der laufenden **Berichterstattung** über ESG-Ziele und -Kennzahlen, die regelmäßig verfolgt und überwacht werden, informiert.

Stakeholder Dialog und Engagement



Der umfassende und kontinuierliche Austausch mit unseren vielfältigen Anspruchs- und Zielgruppen ist eine wichtige Voraussetzung für den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens. Dieser Dialog und daraus resultierendes externes Feedback helfen CA Immo, sich in allen Belangen weiter zu verbessern, Vertrauen aufzubauen und die externen Beziehungen zu stärken.

Die Stakeholder-Beziehungen verlaufen auf mehreren Ebenen. CA Immo-Mitarbeiter stehen in ständigem direkten Dialog und halten persönlichen Kontakt mit Anlegern, Investoren, Mietern, Geschäftspartnern, Kommunen und Behörden, Medien sowie anderen Mitarbeitern und Job-Bewerbern. Darüber hinaus werden die externe Medien-Berichterstattung sowie Analysten-Einschätzungen zum Unternehmen einem regelmäßigen Monitoring unterzogen. Zudem werden standardisierte Mitarbeiter-Befragungen durchgeführt.

Offener, frühzeitiger Austausch und partnerschaftliche Kooperation mit Kommunen, Anrainern und sonstigen

Anspruchsgruppen im Kontext von Entwicklungsprojekten ist für CA Immo ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Schaffung nachhaltiger und lebendiger Quartiersentwicklung. Deshalb wird mit den relevanten Gruppen bereits im frühen Projektstadium ein aktiver Dialog geführt. Dies kann u. a. in Form von Nachbarschafts- oder öffentlichen Veranstaltungen, Aushängen oder Informationsbereitstellung an öffentlichen Orten, Informationen an die lokale Presse oder auch von persönlichem Dialog mit ausgewählten Zielgruppen erfolgen. Am Anfang jeder CA Immo-Quartiersentwicklung steht ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Architekturwettbewerb, der transparent ausgelobt und international ausgeschrieben wird. Vertreter sämtlicher mit dem Quartier in Verbindung stehender Interessengruppen sind in diesen Prozess eingebunden. Jüngstes Beispiel für frühzeitige Anrainerkommunikation und Stakeholder Engagement sind die Bürgerveranstaltungen sowie der Architekturwettbewerb im Zuge der Entwicklung der Münchner Eggartensiedlung ([Eggarten-Siedlung – Ein Modellquartier für München \(eggarten-siedlung.de\)](#)).

Das Wissen um die Bedürfnisse und Erwartungen unserer Stakeholder bildet die Basis für die Auswahl und Gewichtung unserer strategischen Nachhaltigkeitsthemen. Die daraus abgeleiteten Erkenntnisse fließen in unsere Strategie, Maßnahmenplanung und entsprechende Berichterstattung ein. Details zur Wesentlichkeitsanalyse und Stakeholder-Einschätzung unserer Nachhaltigkeitsthemen finden Sie im ESG Report.

Unabhängigkeit und Umgang mit Interessenkonflikten

 Gemäß den vom Aufsichtsrat festgelegten Unabhängigkeitskriterien (C-Regel Nr. 53) ist ein Aufsichtsratsmitglied unabhängig, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Sämtliche der insgesamt acht Kapitalvertreter im Aufsichtsrats haben ihre Unabhängigkeit gemäß C-Regel Nr. 53 und damit die Erfüllung sämtlicher Unabhängigkeitskriterien erklärt. Bis auf Sarah Broughton, Laura Rubin sowie Jeffrey G. Dishner erfüllen alle Aufsichtsräte die Kriterien gemäß C-Regel Nr. 54 und vertreten keine Interessen eines Anteilseigners mit mehr als 10% (Starwood Capital). Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen jedoch Funktionen in nahestehenden Gesellschaften oder branchenähnlichen Organisationen wahr, die potenziell Interessenkonflikte auslösen könnten. Details hierzu finden Sie in den „Related Party Disclosures“ im Konzernanhang sowie in den Erläuterungen („Comply or Explain“ zu C-Regel Nr. 45).

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

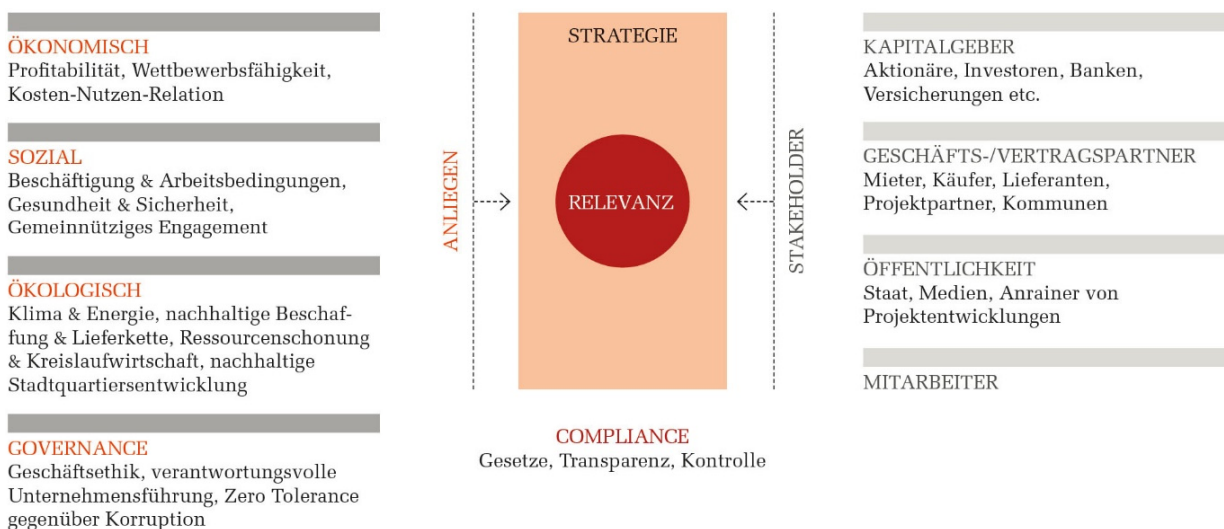
die Sitzung bei Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunktes zu verlassen.

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


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

Auch unsere Mitarbeiter haben bloß mögliche Interessenkonflikte offenzulegen und mit deren Vorgesetzten den weiteren Fortgang des Geschäfts abzustimmen.

CA IMMO NACHHALTIGKEITSANSATZ




COMPLIANCE


 Compliance ist ein zentraler Baustein guter Unternehmensführung und Grundvoraussetzung eines nachhaltigen Unternehmenserfolgs. Für CA Immo ist Compliance ein Instrument der Risikovorsorge und schafft den Rahmen für unternehmerisches Handeln. Das Compliance Management System von CA Immo basiert auf den Säulen: Prävention, Identifikation, Kommunikation und Intervention. Mit unserer Compliance-Strategie soll integriertes Verhalten nachhaltig in der Unternehmenskultur verankert werden. Dazu gehört, sich an Gesetze und interne Regeln zu halten, aber auch ethische Grundwerte zu respektieren und nachhaltig zu handeln. Integriertes Verhalten sowie ein fairer Umgang mit Geschäftspartnern ist für CA Immo die Basis für gute Geschäfte. Der Verhaltenskodex von CA Immo ist unter Corporate Governance (caimmo.com) veröffentlicht. Dieser ist für alle Organe, Mitarbeiter und Vertragspartner (z. B. Architekten, Baufirmen, Makler und andere Dienstleister im Vermietungsgeschäft bzw. auch Joint-Venture-Partner) verbindlich. Er enthält insbesondere Regelungen zum gesetzeskonformen Verhalten, zum Umgang mit Geschäftspartnern und Dritten, zum Umgang mit Firmeneinrichtungen und vertraulichen Informationen, zur Vermeidung von Interessenkonflikten etc. Weiters enthält er Informationen zum Umgang mit Beschwerden sowie mit Hinweisen auf Verstöße gegen den Verhaltenskodex und andere für CA Immo verbindliche Vorschriften.

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

Compliance Organisation und Training

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


den Gesamtvorstand) und den Aufsichtsrat bzw. seinem Prüfungsausschuss. Die inhaltliche Compliance-Verantwortung verbleibt dabei bei den jeweils zuständigen Konzernbereichsleitern. Corporate Office koordiniert das Compliance Management System, entwickelt das Compliance-Programm auf Basis von identifizierten branchentypischen Compliance-Risiken, erstellt Richtlinien und Policies oder berät hierzu, nimmt Hinweise und Beschwerden – auch anonym – entgegen und leitet unter Einbindung der Internen Revision oder externer Berater die Aufklärung von Compliance-Themen. 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 Schulungen werden als Onlinetraining wie auch als Präsenzschiulung angeboten.

 Ebenso wie sämtliche Aspekte einer funktionierenden Compliance sind für uns eine ehrlich gemeinte und ernsthaft betriebene Partizipation, Information und Kommunikation im Sinne der Bewusstseinsbildung unserer Mitarbeiter für Nachhaltigkeitsthemen unabdingbar. Weitere Informationen zu unseren strategischen Nachhaltigkeitsinitiativen finden Sie im ESG-Bericht ab Seite 8.

Compliance-Schwerpunkte

Unsere Compliance-Agenda 2020 war wie alle Geschäftsbereiche von der Covid-19-Pandemie und den sich daraus ergebenden neuen Arbeitswelten geprägt. Daher stand im Berichtsjahr insbesondere die Compliance-konforme Adaptierung unserer internen Arbeitsprozesse sowie die laufende Beratung, Sicherstellung und Überwachung von Compliance- und Governance Themen bei aufgrund von Covid-19 kurzfristig notwendigen Entscheidungen und Handlungen im Vordergrund.

Darüber hinaus standen detaillierte Schulungen bestehender und neuer Mitarbeiter sowie zahlreiche bilaterale Beratungsgespräche zu Compliance- und Governance-Themen, internen Prozessen und Richtlinien sowie die kontinuierliche Überwachung der Einhaltung unserer internen Richtlinien im Vordergrund der Compliance-Aktivitäten.

 Ein weiterer Schwerpunkt der Aktivitäten lag in der Anpassung des „Code of Ethics“ sowie des „Code of Conduct“ bzw. weiterer interner Richtlinien, in

denen wir unsere bereits gelebten Nachhaltigkeitsprinzipien nochmals stärker verankert haben.

Korruptionsprävention



CA Immo lehnt jegliche Form von Korruption ab und hat hierfür verbindliche Leitsätze definiert („**Zero Tolerance**“). 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. Geldgeschenke oder unberechtigte Zahlungen an Geschäftspartner, Behörden und politische Institutionen sind strengstens untersagt und werden als (Versuch der) Bestechung gewertet.

Darüber hinaus dürfen Mitarbeiter grundsätzlich keine sozial- oder wert inadäquaten 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. CA Immo hat für die Mitarbeiter eine detaillierte Geschenke- und Spendenrichtlinie erlassen, aus der hervorgeht, welche Zuwendungen in welchem Ausmaß zulässig bzw. verboten sind.

Mitarbeiter sind dazu angehalten, jeden Verdachtsmoment intern zu melden. Darüber hinaus besteht für Mitarbeiter sowie externe Dritte bei Verdacht eines Fehlverhaltens die Möglichkeit, diesen anonym und in den Sprachen jener Länder, in denen CA Immo aktiv ist, über das von CA Immo eingerichtete **webbasierte Hinweisgeber-system** zu melden. Die Hinweisgeberplattform kann über die Website von CA Immo abgerufen werden ([Hinweisgebersystem \(caimmo.com\)](https://www.caimmo.com)); Geschäftspartner werden auf diese Möglichkeit hingewiesen.

Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von 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 Gesamtaufsichtsrats. Sämtliche

operativ tätigen Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

DIVERSITY MANAGEMENT



CA Immo ist in zahlreichen Ländern unterschiedlicher Sprache und Kultur tätig und anerkennt die gesellschaftliche Vielfalt sowie die Rechte jedes Einzelnen. Daher bekennt sich CA Immo im eigenen Einflussbereich zur Einhaltung der international in der **UN Charta** sowie der **Europäischen Konvention für Menschenrechte** definierten Menschenrechte einzuhalten und bei allen Handlungen stets ethische Standards zu wahren. CA Immo lehnt jede Verletzung dieser Menschenrechte kategorisch ab – sei es in assoziierten Unternehmen, bei Geschäftspartnern und entlang der gesamten Liefer- und Wertschöpfungskette. Dies inkludiert ebenso jede Form von Zwangs- und/oder Kinderarbeit (wie in der „**Minimum Age Convention – C138**“ und „**Forced Labour Convention – Co29**“ definiert) sowie Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, sexueller Orientierung, Familienstand, regionaler oder sozialer Herkunft, Rasse, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung, Alter, ethischer Zugehörigkeit, Beeinträchtigungen jedweder Art oder aus anderen Gründen.

Potenzielle Risiken aufgrund von Menschenrechtsverletzungen werden im Rahmen der Evaluierung von Compliance Risiken in regelmäßigen Abständen (jährlich) nach Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Schadenshöhe bewertet. Darüber hinaus werden Mitarbeiter im Hinblick auf unsere Werte und unseren Verhaltenskodex sowie typische Compliance Risiken zumindest im Zwei-Jahres-Rhythmus konzernweit geschult.

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

Gender Diversity

CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung der Mitarbeiterstruktur – und zwar in der Belegschaft insgesamt wie auch auf allen Leitungs- und Führungsebenen. Im Rekrutierungsprozess wird neben den fachlichen Qualifikationen auch auf

die Gleichbehandlung von Frauen und Männern geachtet. Seit 2020 unterstützt CA Immo die Initiative Frauen in Führung (F!F)¹⁾, die den Wandel zu mehr Diversität und einer zeitgemäßen Führungskultur in der Immobilienwirtschaft aktiv vorantreibt.

Zum Stichtag betrug der Frauenanteil konzernweit insgesamt rund 51% (31.12.2019: 52%). Mit 72% lag der Frauenanteil in den CEE-Niederlassungen am höchsten, gefolgt von Österreich (63%) und Deutschland (38%).

Der **Anteil weiblicher Führungskräfte** hat sich von 30% (31.12.2019) auf 32% (31.12.2020) erhöht. Bei der internen Nachfolgeplanung und Nachbesetzung von Führungspositionen werden gezielt Frauen angesprochen. Bei gleichwertigen Qualifikationsprofilen wird weiblichen Bewerbern im Recruiting-Prozess der Vorzug gegeben. Auch eine Teilzeitbeschäftigung steht einer leitenden Position nicht entgegen. Dieses Modell wird seit 2019 von einer Führungskraft in Anspruch genommen. Darüber hinaus wird in Graduate- und Talent-Managementprogrammen auf eine ausgewogene Gender Balance geachtet.


Dem Vorstand von CA Immo gehört weiterhin keine Frau an. Im Aufsichtsrat sind vier Frauen vertreten; der Frauenanteil beträgt somit insgesamt 33% bzw. bei getrennter Betrachtung 38% unter den Kapitalvertretern und 25% unter den Arbeitnehmervertretern.

GENDER DIVERSITY ¹⁾

in %	Männer	Frauen	Geschlechtsspezifisches Lohngefälle ²⁾	
			Basisvergütung	Gesamtvergütung
Aufsichtsrat gesamt	67	33	N/A	N/A
Aufsichtsrat (Kapitalvertreter)	62	38	N/A	N/A
Aufsichtsrat (Arbeitnehmervertreter)	75	25	N/A	N/A
Vorstand	100	0	N/A	N/A
Führungskräfte	68	32	-1,1%	-2,1%
Mitarbeiter	45	55	8,6%	8,2%
Gesamt	49	51		

¹⁾ N/A: nicht anwendbar, da kein Vergleich gezogen werden kann

²⁾ Berechnung gemäß EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines

 Ende 2020 hat CA Immo eine **Kooperation mit der Firma myAbility Social Enterprise GmbH** geschlossen. myAbility ist eine soziale Unternehmensberatung, die Chancengerechtigkeit schafft und die Gesellschaft aus der Wirtschaft heraus barrierefrei machen will.²⁾ Für den Standort Frankfurt hat CA Immo die Zusammenarbeit als Pilotprojekt gestartet, um Studierenden mit Beeinträchtigungen Einblicke in unterschiedliche Fachabteilungen zu ermöglichen.

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

¹⁾ <https://www.frauen-in-fuehrung.info/>

²⁾ <https://www.myability.org/>

RISIKOBERICHT



RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

- Risikokultur: Der Ruf von CA Immo ist zentral für unsere Identität und unseren Geschäftserfolg. Daher ist die Einhaltung etablierter Grundsätze der Corporate Governance und unseres Wertemanagements eine Selbstverständlichkeit. Risikokultur bedeutet für CA Immo die Schaffung eines Risikobewusstseins und die Etablierung eines bewussten Umgangs mit Risiken im Tagesgeschäft – sowohl für das Management als auch für jeden einzelnen Mitarbeiter.
- Risikostrategie: Die Risikostrategie beschreibt den Umgang mit den aus der Geschäftsstrategie resultierenden Risiken und beschreibt diese Risiken hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und die daraus abzuleitenden Richtlinien für den Umgang mit Risiken.

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des in 2019 etablierten Corporate Development Komitees sowie des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Stakeholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Risikomanagement unterstützt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Finanzvorstand eingerichtet, der quartalsweise oder im Bedarfsfall im Rahmen von Sondersitzungen zusammentrifft (wie auch zum Thema „Covid-19-Pandemie“ der Fall). Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Verankerung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns inklusive Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit

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

Identifikation von Risiken und Bewertung

Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo im 3-Jahres-Rhythmus eine Inventarisierung und Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Zusätzlich erfolgt eine jährliche Aktualisierung im Hinblick auf die geschätzten Auswirkungen auf das Ergebnis, Vermögen bzw. die Liquidität von CA Immo („Schadensausmaß“) und die Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb des Zeitraumes von einem Jahr. Dabei werden bereits implementierte Maßnahmen und Kontrollen berücksichtigt, um das Nettorisiko zu ermitteln. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die 3-Jahres-Planung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

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

Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

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

STRATEGISCHE RISIKEN

Als strategisches Risiko bezeichnet CA Immo die Gefahr von unerwarteten Planabweichungen bzw. Verlusten, die sich aus Managemententscheidungen zur geschäftspolitischen Unternehmensausrichtung ergeben können. Zumeist resultieren diese Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes. Viele der hier genannten Risiken sind nicht aktiv steuerbar.

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der **Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte** ab. Wesentliche Faktoren, die die Wirtschafts-

entwicklung beeinflussen, sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie des Zinsniveaus. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche Elemente eine wesentliche Rolle. All diese Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Sie könnten negative Auswirkungen auf die gesamte europäische Wirtschaft und damit auch auf wirtschaftlich starke Nationen wie beispielsweise Deutschland und Österreich haben sowie insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte.

Wenngleich das aktuelle wirtschaftliche Umfeld nach wie vor durch Niedrigzinsen und vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilienportfolios bestimmt wird, ist nicht auszuschließen, dass sich ein **Zinsanstieg** negativ auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben von CA Immo auswirkt. Die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung könnte sich erheblich erschweren, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar wären. Auch eine allfällige Wiedereinführung nationaler **Währungen** durch einzelne Mitglieder der Eurozone hätte gravierende Folgen für die europäischen Volkswirtschaften und die ohnehin teilweise volatilen Finanzmärkte. Schließlich könnte der Ausstieg einzelner Staaten aus der Europäischen Währungsunion zu einem gänzlichen Kollaps des Währungssystems führen.

Den wirtschaftlichen Chancen, die sich Unternehmen in anderen Ländern bieten, stehen häufig **geopolitische Risiken** wie politische Instabilität, fehlende Rechtsgrundlagen und staatliche Willkür gegenüber. Unternehmen, die in einer instabilen Region tätig sind, müssen also mit erheblichen Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit rechnen. Als Beispiele hierfür seien Steuererhöhungen, Zölle, Ausfuhrverbote, Enteignungen oder Beschlagnahme von Vermögenswerten genannt. Im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region könnten diese Faktoren auch einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben.

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Das Geschäftsjahr 2020 war gesamtheitlich von den Auswirkungen der globalen Covid-19-Pandemie geprägt. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität ab dem 2. Quartal 2020 in vielen Sektoren stark beeinträchtigt.

Die Pandemie hat Europa weiterhin fest im Griff. Praktisch überall schnellten die Infektionszahlen ab dem 3. Quartal 2020 hoch. Die Länder reagierten darauf erneut mit weiterreichenden Einschränkungen. Erneute Lockdowns lassen die europäische Wirtschaft voraussichtlich stärker einbrechen, als noch Mitte des Jahres 2020 erwartet (siehe auch Kapitel „Wirtschaftliches Umfeld“).

Auch die Immobilienbranche spürt bereits jetzt die Folgen der Pandemie. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Hotels werden geschlossen bzw. schließen wegen geringer Auslastungsraten. Der Einzelhandel verzeichnet erhebliche Umsatzeinbußen und stellt vermehrt Anfragen zur Mietstundung bzw. Mietreduktion. Baustellen können teilweise nicht wie geplant betrieben werden. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte sind weiterhin höchst ungewiss. Je länger die Krise dauert, desto komplexer und schwerwiegender werden die Auswirkungen.

Der **Immobilientransaktionsmarkt** entwickelte sich bedingt durch die Pandemie und den damit verbundenen Wirtschaftseinbruch mit Ausnahme von Deutschland stark rückläufig. Das in den Kernmärkten von CA Immo registrierte Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien lag zwischen 30% (Osteuropa) und 50% (Österreich) unter dem Wert des Vorjahres. In Deutschland belief sich der Rückgang gegenüber dem Rekordergebnis des Vorjahres auf unter 6%. Transaktionen pausieren auf Grund von Problemen in Preisfindung und Finanzierung oder werden sogar abgebrochen.

Mit Ausnahme von Wien, wo die **Vermietungsleistung** bisher noch konstant war und Effekte erst in 2021 erwartet werden, verzeichneten alle Kernstädte von CA Immo durch die herausfordernden Rahmenbedingungen aufgrund der Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen bereits eine rückläufige Büroflächennachfrage bzw. einen Anstieg der Leerstandsdaten. Nachdem nun sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach

Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die in 2020 deutlich rückläufigen Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2021 tatsächlich entwickeln werden. Zudem ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Ausbau des Home-Office mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

CA Immo ist quer durch ihr Mieterklientel (Büro, Hotel, Einzelhandel) mit Anträgen konfrontiert, in denen um Erlass, Minderung oder Stundung der Mietzahlungen gebeten wird. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind von Land zu Land unterschiedlich. Im Falle von Covid-19-bedingten behördlichen Betriebsschließungen oder -einschränkungen gibt es nach österreichischem Recht ein spezielles gesetzliches Mietzinsminderungsrecht, während in anderen Ländern mangels spezifischer gesetzlicher Vorschriften grundsätzlich eine Mietzinszahlungspflicht besteht und ein Mietzinsminderungsrecht nur ausnahmsweise und im Einzelfall über allgemeine Rechtsinstitute (wie dem Wegfall der Geschäftsgrundlage) begründet werden kann. Abweichende vertragliche Regelungen können allerdings ebenfalls ein Mietzinsminderungsrecht eines Mieters begründen. Inwieweit die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie zur **Insolvenz einzelner Mieter** und damit zu einem Anstieg der Leerstände führen werden, lässt sich nach wie vor noch nicht abschätzen und hängt weitgehend von der Dauer der Krise ab. Vor allem das Hotelgewerbe, die Gastronomie und der nicht systemrelevante Einzelhandel leiden erheblich unter der herrschenden Situation. Je nach Asset-Klasse ist weiterhin mit Mieterlässen, Mietminderungen und Mietstundungen zu rechnen. CA Immo begegnet diesem Risiko u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur und des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Angesichts der unsicheren zukünftigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und den damit in Zusammenhang stehenden gegenwärtigen und künftigen Reaktionen auf die Immobilienmärkte und der Schwierigkeit, zwischen kurzfristigen Auswirkungen und längerfristigen strukturellen Marktveränderungen zu unterscheiden, überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2020, wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum

Stichtag 31. Dezember 2020 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Umstände sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen vor allem in den Kernmärkten Österreich und Osteuropa auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist.

Bei **Projektentwicklungen** ist unter den gegenwärtigen Marktbedingungen – mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten – die Beimmung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall wäre.

Weitere Informationen zu den Veränderungen der Marktwerte finden Sie im Geschäftsbericht im Kapitel „Immobilienbewertung“ ab Seite 57.

Weiterhin bleibt es abzuwarten, welche langfristigen Auswirkungen die Covid-19-Pandemie haben wird. Die Volatilität und Unsicherheiten an den Aktienmärkten, Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen deren potenzielle Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft. Diese Auswirkungen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren/Grenzschließungen, Schul- und Geschäftsschließungen sowie weitere Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo Gruppe, bei Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden (z. B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). CA Immo setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten.

Informationen zu den im Zuge der Covid-19-Pandemie von CA Immo gesetzten umfassenden Schutzmaßnahmen

für eine sichere Arbeitsumgebung für CA Immo Mitarbeiter, Mieter sowie auf CA Immo Baustellen finden Sie im ESG Bericht ab Seite 8.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität sowie ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu sonst inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenvertrauen beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Dies kann Immobilienpreise, Marktmieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragskraft und Bewertung der Immobilien sind daher nicht auszuschließen.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Das historisch außergewöhnlich hohe Preisniveau für Immobilieninvestitionen bzw. das niedrige Niveau der Immobilienrenditen birgt somit Risiken für die **Immobilienwerte** des CA Immo Portfolios. Aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks von Investoren besteht auch die Gefahr, dass Immobilien nur noch überteuert gekauft werden können. Generell ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien steigen und die Immobilienwerte in weiterer Folge zurückgehen werden.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko**

begegnet CA Immo durch die Konzentration auf strategische Kernmärkte mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Der Fokus liegt hier auf Märkten, die die langfristigen strukturellen Trends der zunehmenden Urbanisierung, eines positiven demografischen Wandels und der strukturellen Angebotsknappheit sowie eine hohe Investitionsliquidität aufweisen. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** vorbeugen und eine ausgewogene Portfoliostruktur erhalten. CA Immo ist derzeit in Deutschland, Österreich und ausgewählten CEE Märkten tätig. Mit einem Anteil von 55% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. Die regionale Portfoliozielverteilung sieht eine mittelfristige Erhöhung des Deutschland Anteils auf 60-65% vor. CA Immo ist Teil des EPRA Developed Europe Index, der die Kapitalmarktpositionierung und das Gesamtrating unterstützt. Hierfür wird ein aggregierter EBITDA-Beitrag von Deutschland, Österreich und Polen von über 50% angestrebt. Zugunsten einer kritischen Marktrelevanz soll pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von ca. 500 Mio. € gehalten werden. In Punkto Assetklassen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden auch Grundstücksentwicklungen und Bauprojekte mit anderen Nutzungsarten (z.B. Wohnen, Hotel) realisiert, die in der Regel nach erfolgreicher Entwicklung oder Fertigstellung veräußert werden.

Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko aktuell mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Zum Bilanzstichtag fällt lediglich das Bürogebäude Skygarden in München in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets der Gruppe repräsentieren weniger als 30% des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2020 werden rund 21% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% der Gesamtmieterlöse sind PricewaterhouseCoopers, gefolgt von Intercity Hotel GmbH aktuell die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell

sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjektebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieteinnahmen nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als 10 Jahre betragen.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken in-house Kompetenzen nachhaltige Werte. Dadurch werden funktionale (Performance-) Risiken reduziert und Chancen entlang dieser Wertschöpfungskette maximiert (Developer Profit). Allerdings bergen **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85% ertragsstarke Immobilien und rund 15% Entwicklungsprojekte in Realisierung inklusive Landbank Reserven.

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

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität

eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe trotz der negativen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Aufgrund der noch nicht final einschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind weitere Einbußen an Mieteinnahmen nicht auszuschließen. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit besonderen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Center- oder Unternehmensmanagement der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Obwohl CA Immo keine Hotels selbst betreibt, ist die Ertragslage der Gruppe von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig. Nicht zuletzt sind hier die zuvor erwähnten negativen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie bedingten behördlich angeordneten Lockdowns anzuführen, die insbesondere Hotelbetreiber als auch den Einzelhandel stark in Mitleidenschaft ziehen.

Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu beherrschen (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach Vorliegen einer entsprechenden Vorvermietungsquote gestartet, die den zukünftigen Kapitaldienst durch Mieteinnahmen decken kann. Eine Ausnahme wird nur in besonderen Konstellationen der Projekt- und/oder Marktsituation (z. B. extreme regionale Knappheit an vermietbaren Flächen mit absehbar steigenden Mieten und geringem Vermietungsrisiko während der Projektphase) gemacht und bedarf bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

Angesichts der hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise. Dies ist mittlerweile nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn (Developer Profit) schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich des Kostenrisikos laufend evaluiert.

Risiken aus getätigten Verkäufen

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsströme ab-

stellen oder die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in entsprechenden Projektkostenschätzungen erfasst.

Umwelt- und Klimarisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften umfassen effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum von CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontamination** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Grundsätzlich sind versicherbare Risiken im üblichen Umfang versichert (z. B. All-Risk-Versicherung für Entwicklungsprojekte). Sollte für derartige Schäden jedoch keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Due Diligence Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden.



Als verantwortungsbewusster Akteur in der europäischen Immobilienbranche unterstützt CA Immo die **Klimaziele der Vereinten Nationen** und den damit verbundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen, nachhaltigen Wirtschaft voll und ganz. Um die damit verbundenen Anforderungen bestmöglich zu erfüllen und ihre langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, verankert CA Immo entsprechende Maßnahmen, Prozesse und Ziele

in ihrer strategischen Ausrichtung (z. B. Nachhaltigkeitszertifizierung, Nachhaltigkeitsberichterstattung / ESG Reporting, Green Financing). Detaillierte Informationen hierzu – insbesondere zu Klimarisiken und -chancen – finden Sie im ESG Bericht ab Seite 8.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

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

Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Die Abwanderung von Mitarbeitern in Schlüsselfunktionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, der zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann. Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße

Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie eine möglichst vorausschauende Personalplanung vor.

Rechtliche Risiken

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

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten eine Schadenersatzklage aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags eingebracht. Die Anfang Dezember 2020 verkündeten erstinstanzlichen (allerdings noch nicht rechtskräftigen) Strafurteile gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG-Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen gesetzt wurden. Das Strafgericht hat CA Immo mit den geltend gemachten Privatbeteiligtenansprüchen gegen die Beklagten auf Schadenersatz von 1,9 Mrd. € auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Eine vertiefende Einschätzung der konkreten Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen Schadenersatzverfahren ist erst nach schriftlicher Urteilsausfertigung und in der Folge nach Abschluss sämtlicher allfälliger Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich. Ein Strafurteil hat prozessual keine Bindungswirkung für die geltend gemachten zivilrechtlichen Schadenersatzansprüche gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten. Für das Schadenersatzverfahren wurde bis dato vorsorglich eine Rückstellung in Höhe von rund 25 Mio. € für Gerichtsgebühren gebildet.

Die Veränderung von **Rechtsnormen**, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur der CA Immo Gruppe haben. Derartigen Rechtsrisiken steuert CA Immo durch zahlreiche Maßnahmen proaktiv entgegen. Dazu zählen die regelmäßige Bewertung von historischen und bestehenden Rechtsrisiken, die laufende Überwachung von Gesetzesänderungen bzw. Änderungen in der Rechtsprechung, die Implementierung von Lessons Learned in unsere Geschäftsprozesse, sowie kontinuierliche Informations- und Schulungsmaßnahmen.

Organisiertes Verbrechen, insbesondere Betrug und Erpressung, ist ein allgemeines Risiko von geschäftlichen Aktivitäten. Viele Staaten unterliegen weiterhin erheblichen Schwächen bei der Bekämpfung von **Korruption**. Derartige illegale Aktivitäten können zu erheblichen finanziellen Nachteilen und Imageverlusten führen. Dem Korruptionsrisiko wird durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Geschenke- und Spenden-Richtlinie Rechnung getragen. Mitarbeiter sind dazu angehalten, jeden Verdachtsmoment intern zu melden. Darüber hinaus besteht für Mitarbeiter sowie externe Dritte bei Verdacht eines Fehlverhaltens die Möglichkeit, diesen anonym über das von CA Immo eingerichtete elektronische Hinweisgebersystem ([Hinweisgebersystem \(caimmo.com\)](https://caimmo.com)) zu melden. Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufsehensrats. Sämtliche operativ tätigen Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

Steuerliche Risiken

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

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen sind bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ganz oder teil-

weise von der Ertragsteuer befreit. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern in vollem Ausmaß gemäß IAS 12 angesetzt.

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

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuerbelastung bzw. zum möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften oder (iii) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderungen in der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Partnerrisiken

CA Immo realisiert einige Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungsfähigkeit abhängig. Die Gruppe ist überdies dem **Kreditrisiko** ihrer Gegenparteien ausgesetzt. Abhängig von der jeweiligen Vereinbarung könnte CA Immo

auch mit ihren Co-Investoren solidarisch für Kosten, Steuern oder sonstige Ansprüche Dritter haften und bei einem **Ausfall** ihrer Co-Investoren deren Kreditrisiko oder deren Anteil an Kosten, Steuern oder sonstige Haftungen tragen müssen.

FINANZRISIKEN

Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

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

Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen oder den von CA Immo begebenen Unternehmensanleihen bzw. Wandelschuldverschreibungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

CA Immo verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Um das seit

Dezember 2015 bestehende Investment Grade – Long Term Issuer **Rating** Baa2 von Moody's beizubehalten, bedarf es zudem einer adäquaten Eigenkapitalausstattung.

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

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

Zinsänderungsrisiko

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps und Zinsfloors) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das

Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen 94% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinsten (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating von CA Immo untermauert. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

Währungsrisiken

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

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

Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom

zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht nicht. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt

nach Bedarf und Einzelfall. Dabei wird auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt.

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
UNVORHERSEHBARER LIQUIDITÄTSBEDARF - Fehlende Liquidität - Nichtdurchführbarkeit von Mittelabrufen bei Joint-Venture Partnern	- Nichtnutzung von Opportunitäten - „Notverkäufe“ - Zahlungsunfähigkeit	- Laufende Liquiditätsanalyse, -planung, und -steuerung - Optimierung der Veranlagung
FINANZIERUNGEN - Verletzung von Covenants - Nichtverlängerung auslaufender Kredite - Nichterlangen der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Projektphase	- Kostennachteile während der Kreditlaufzeit - Zusätzlicher Eigenkapital- bzw. Liquiditätsbedarf	- Laufendes Monitoring der Tragfähigkeit der Immobilien bzw. der Erfüllung von Covenants aus Kreditverträgen - Abschluss von projektbezogenen, möglichst langfristigen Kreditverträgen - Schaffung einer Liquiditätsreserve
WECHSELKURSENTWICKLUNG - Entwicklung der Fremdwährungskurse	- Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste	- Harmonisierung von Kredit- und Mietverträgen - Rasche Konvertierung der freien Liquidität in EUR - Kurssicherung insbesondere bei Bauaufträgen
ZINSÄNDERUNG/ BEWERTUNG DER ZINSSICHERUNG - Einschätzung der Zinsentwicklung	- Signifikante Ergebnisschwankung sowie Veränderung der Eigenkapitalquote aufgrund sich ändernder Zinsniveaus (Finanzierungskosten, Bewertung der Zinsabsicherungen)	- Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten - Fristenkonformer Einsatz von Derivaten (Swaps/Floors/Caps) - Permanentes Monitoring der Zinsprognosen

ESG ANHANG

WESENTLICHE NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN GEMÄß § 267 ABS. 2 UGB (NADIVEG)

	CA Immo Fokusthemen	EPRA Leistungsindikatoren	Seitenverweis
Umweltbelange	Klima & Energie, Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette, Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	Elec-Abs, Elec-LFL, DH&C-Abs, DH&C-LFL, Fuels-Abs, Fuels- LFL, Energy-Int, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int, Water- Abs, Water-LFL, Water-Int, Waste-Abs, Waste-LFL, Cert-Tot	Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 10 Konzepte & Ergebnisse: 12-23, 56-62 Risiken: 14-17, 48
Arbeitnehmerbelange	Gesundheit & Sicherheit, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	Diversity-Emp, Diversity-Pay, Emp-Dev, Emp-Turnover, H&S- Emp, Emp-Training , H&S-Asset, H&S-Comp, Comty-Eng	Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 10 Konzepte & Ergebnisse: 13, 24-30, 31-40, 63-64 Risiken: 14-17, 42-52
Sozialbelange	Gesundheit & Sicherheit, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette		
Achtung der Menschenrechte	Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance		Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 10 Konzepte & Ergebnisse: 13, 24-30, 31-40 Risiken: 42-52
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	Gov-Board Gov-Select Gov-CoI	

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

Themenbereiche	Themen	Kapitel	Seite
Governance	Überwachung klimabezogener Risiken und Chancen durch den Vorstand	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG Bericht	14, 35-36, 42-43
	Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG Bericht	14, 35-36, 42-43
Strategie	Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Risiken und Chancen	ESG Bericht	14-17
	Auswirkungen von Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung	ESG Bericht	10, 14-17
	Klimaresilienz der Unternehmensstrategie	Strategie, ESG Bericht	4-6, 14-17
Risikomanagement	Prozess zur Identifizierung und Evaluierung klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG Bericht	9-10, 14-15, 42-43
	Prozesse zum Management klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG Bericht	9-10, 14-15, 42-43
	Integration der oben genannten Prozesse in das allgemeine Risikomanagement	Risikobericht, ESG Bericht	14-15, 42-43
	Indikatoren zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen	ESG Bericht und Anhang	9-10, 12-13, 18-23, 56-62
Kennzahlen und Ziele	CO ₂ Emissionen Scope 1, 2 und 3 und damit verbundene Risiken	ESG Anhang, ESG Bericht	14-23, 56-62
	Ziele für das Management klimabezogener Risiken und Chancen	ESG Bericht	12-13

EPRA NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

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

- Übergreifende Empfehlungen (diese und folgende Seite)
- Leistungskennzahlen zur Nachhaltigkeit (Seite 56-64)
- Bericht zur Nachhaltigkeitsperformance (ESG Bericht Seite 8-30, Corporate Governance Bericht Seite 31-40).

ÜBERGREIFENDE EMPFEHLUNGEN GEM. EPRA

Organisationsgrenzen

Für unsere Datenbegrenzung verfolgen wir den Ansatz der operativen Kontrolle. Alle im Zuge der ESG Berichterstattung angeführten Kennzahlen beziehen sich auf die CA Immobilien Anlagen AG und sämtliche vollkonsolidierte Tochtergesellschaften im jeweils angegebenen Berichtszeitraum oder –stichtag (außer anderweitig angegeben). Somit umfasst die Berichterstattung ausschließlich Bestandsobjekte, die während des gesamten Berichtsjahrs in Betrieb und zu 100% im Eigentum von CA Immo waren. Immobilien, die im Berichtszeitraum (Geschäftsjahr) erworben, veräußert oder fertiggestellt wurden und somit nicht über den gesamten Zeitraum Teil unseres Bestandsportfolios waren, wurden nicht berücksichtigt (dies betrifft drei Gebäude in 2019).

Geltungsbereich

Wir bemühen uns, über alle Objekte innerhalb der oben definierten Organisationsgrenze, bei denen wir für den Verbrauch von Versorgungsleistungen verantwortlich sind, zu berichten. Dazu gehören Immobilien, die:

- der Assetklasse Büro zugeordnet sind (Hauptnutzungsart)
- Multi-Tenant Gebäude sind (da in Single-Tenant Gebäuden der Bezug von Energie, Wasser und Abfallentsorgung in der Regel direkt vom Mieter organisiert wird)
- Single-Tenant Gebäude sind, zu denen eine ausreichende Datenbasis zum Energieverbrauch vorliegt.

Büroimmobilien bilden das Kernsegment von CA Immo; zum Stichtag entfielen rd. 90% des gesamten Bestandsportfolios auf Büroimmobilien, der Rest auf Hotels (6%) bzw. sonstige Nutzungsarten (4%). Hotels sind Single-Tenant Gebäude, zu denen uns keine Verbrauchsdaten vorliegen, und somit außerhalb der Berichtsgrenze.

Um eine flächendeckende Datenerhebung für den gesamten Energieverbrauch unserer Gebäude bereitstellen zu können bemühen wir uns, Mieter-Verbrauchsdaten (vom Mieter direkt eingekaufter Mieterstrom) von allen Single-als auch Multi-Tenant-Gebäuden zu erhalten. In einzelnen Fällen würde eine solche Darstellung die Schätzung des Verbrauchs in einem Umfang erforderlich machen, der zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine aussagekräftige Analyse ermöglicht. Somit haben wir für das Geschäftsjahr 2019 drei vollständig an einen Einzelmietler vermietete Bürogebäude (Single-Tenant-Gebäude) aus der Datenerhebung exkludiert; vier Single-Tenant Gebäude wurden aufgrund der ausreichenden Datenverfügbarkeit erfasst und in die Verbrauchsdatenanalyse integriert.

In der Tabelle “CO₂-Footprint und Verbrauchsdaten des Büro-Bestandsportfolios 2019“ auf Seite 56-59 sind die Verbrauchsdaten von 56 Bestandsgebäuden inkludiert (inkl. Verbrauchsdaten für sieben eigengenutzte CA Immo Büros, die sich in CA Immo Gebäuden befinden). In Summe waren im Geschäftsjahr 2019 76% des gesamten Bestandsportfolios (nach vermietbarer Nutzfläche) in der Verbrauchsdatenanalyse enthalten. Daten zu den drei von CA Immo selbst genutzten Büros, die sich nicht in CA Immo Gebäuden befinden, werden getrennt in der Tabelle auf Seite 60 ausgewiesen.

Berichtszeitraum

Die Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios (Seite 56-62) bezieht sich auf das mit 31. Dezember 2019 zu Ende gegangene Kalenderjahr, da die Verbrauchsdaten unserer Gebäude für das Jahr 2020 bis Redaktionsschluss des Berichts nur für etwa 50% der Gebäude (bezogen auf Mietfläche) vorlagen. Die restliche Berichterstattung bezieht sich auf den Stichtag 31. Dezember 2020, sofern nicht anders angegeben.

Hochrechnungsmethodik für Verbrauchsdaten 2020

Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2020 lagen bis Redaktionsschluss des Berichts nur für etwa 50% der Liegenschaften (bezogen auf Mietfläche) vor. Um trotzdem eine Indikation der Verbräuche im Jahr 2020 geben zu können, haben wir selektive Verbrauchswerte auf Basis der Verbrauchswerte 2019 unter Berücksichtigung von Änderungsfaktoren hochgerechnet und im ESG Bericht dargestellt. Hierzu wurde die prozentuale Änderung der vorhandenen Verbrauchsdaten von 2019 auf 2020 je Energieart (Strom, Fernwärme, Erdgas) und je Region (DE, AT & CEE) ermittelt und mit den gesamten Verbrauchswerten 2019

multipliziert. Sowohl die witterungsbedingten Verbrauchsänderungen als auch die pandemiebedingt verringerte Belegung der Büroflächen wurden hierbei berücksichtigt. Die EPRA-Tabellen im ESG Anhang zeigen die vollständigen Verbrauchsdaten 2018 und 2019.

Berichtsumfang

In der Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios folgen wir der Scope-Definition des Greenhouse Gas Protocol. Diese umfasst ausschließlich Ressourcen, die von uns als Vermieter zur Versorgung der Allgemeinflächen sowie für Shared-Service-Dienstleistungen (Heizung, Kühlung) beschafft wurden (Scope 1 und 2):

- Scope 1: Direkte Emissionen aus der Verbrennung von Energieträgern, welche direkt von CA Immo beschafft wurden (Erdgas)
- Scope 2: Indirekte Emissionen, welche zur Bereitstellung der von CA Immo beschafften Energieträger außerhalb der Liegenschaften von CA Immo angefallen sind (Strom und Fernwärme)
- Scope 3: Indirekte Emissionen, welche innerhalb der Wertschöpfungskette von CA Immo anfallen. Dazu zählen Energiemengen, die von Mietern direkt beschafft wurden, oder welche von CA Immo zur direkten Weiterleitung an deren Mieter beschafft wurden (Submetering).

Für die Umrechnung des Energieverbrauchs auf Treibhausgasemissionen wurden standortbasierte Umrechnungsfaktoren für 2018 und 2019 der Internationalen Energie-Agentur IEA (für Strom) sowie der DEFRA (für Fernwärme und Gas) verwendet.

Schätzung des Vermieter-basierten Verbrauchs

Der gesamte Energieverbrauch basiert auf Rechnungen und gegebenenfalls auf Zählerständen. Grundlage für den Wasserverbrauch sind ebenfalls Rechnungen. Es erfolgten keine Schätzungen für Wasser- und Energiedaten (Strom, Gas, Fernwärme & Kälte), weder für absolute noch für like-for-like Daten. In einigen Fällen haben wir Abfalldaten, die in volumetrischen Einheiten angegeben wurden, umgerechnet. Hierfür wurden Umrechnungsfaktoren für Dichte verwendet, die von der UK Environment Agency entwickelt wurden.

Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

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

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

Analyse – Normalisierung

Die Intensitäten Energy-Int (Energieintensität), GHG-Int (Intensität der Treibhausgas-Emissionen) und Water-Int (Wasserintensität) wurden unter Heranziehung der Bruttomietfläche (m²; exkl. Garagenstellplätze, inkl. Keller- und Lagerfläche) als Nenner für ganze Gebäude berechnet. Wir sind uns der Diskrepanz zwischen Verbrauchszähler und Nenner in der Darstellung des Gesamt-Indikators Building Energy Intensity bewusst, in dem sich der Stromverbrauch in einigen Objekten nur auf die Gemeinschaftsflächen und vom Vermieter bereitgestellte gemeinsame Dienste (shared services) bezieht, während für andere Gebäude zusätzlich auch Daten zu Mieterstrom vorhanden sind. Für unsere eigenen Büros berichten wir über Intensitäts-Leistungsindikatoren unter Heranziehung der von uns im Gebäude genutzten Fläche.

Analyse – Segmentanalyse

Die Segmentanalyse wurde auf geografischer Basis durchgeführt. Das Büroportfolio umfasst Objekte in Deutschland, Österreich und CEE (Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien, Serbien, Kroatien und der Slowakei).

Analyse – Like-for-Like Betrachtung

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

Mitarbeiterkennzahlen

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

ENERGIE-, WASSERVERBRAUCH UND CO₂ FOOTPRINT DES BÜRO-BESTANDSPORTFOLIOS 2018/2019

Indikator	EPRA	Abgrenzung	Maßeinheit	Gesamtportfolio		Veränderung in %
				2018 ⁸⁾	2019	
Stromverbrauch	Elec-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus Strom	kWh	139.391.171	160.787.083	15,3%
		Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ¹⁾		79.880.822	81.224.305	1,7%
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		51.077.470	60.214.306	17,9%
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft		8.432.879	19.348.472	129,4%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus Strom		139.391.171	131.192.066	-5,9%
		Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ¹⁾		79.880.822	71.611.015	-10,4%
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		51.077.470	53.415.697	4,6%
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft		8.432.879	6.165.353	-26,9%
Energieverbrauch aus Fernwärme und -kühlung	DH&C-Abs	Gesamtes Gebäude ¹⁾		38.035.104	44.624.557	17,3%
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		N/A	1.425.438	N/A
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	
Energieverbrauch aus Fernwärme und -kühlung, LFL	DH&C-LFL	Gesamtes Gebäude		38.035.104	37.011.172	-2,7%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtes Gebäude		58.150.897	63.022.091	8,4%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen, LFL	Fuels-LFL	Gesamtes Gebäude		58.150.897	56.251.777	-3,3%
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	Gesamtes Gebäude	kWh/m ²	226	247	9,3%
Energieintensität der Gebäude (vom Vermieter beschafft)		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterstrom		187	177	-5,5%
Direkte Treibhausgas- Emissionen (gesamt), Scope 1 ²⁾	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e (standort- basiert) ²⁾	10.697.439	11.586.611	8,3%
Indirekte Treibhausgas- Emissionen (gesamt), Scope 2 ²⁾	GHG-Indir-Abs ³⁾	Gesamtes Gebäude		38.580.517	37.828.213	-1,9%
Indirekte Treibhausgas- Emissionen (gesamt), Scope 3 ²⁾	GHG-Indir-Abs ⁴⁾	Gesamtes Gebäude		23.487.898	29.989.984	27,7%
Treibhausgas-Emissionsinten- sität der Gebäude	GHG-Int ⁵⁾	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterstrom	kgCO ₂ e/m ²	52,39	46,29	-11,6%
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	Gesamtes Gebäude ⁶⁾	m ³	547.792	587.224	7,2%
Wasserverbrauch LFL	Water-LFL	Gesamtes Gebäude ⁶⁾		547.792	489.637	-10,6%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	0,57	0,54	-6,5%
Anzahl der zertifizierten Liegschaften	Cert-Tot ⁷⁾		% des Portfolios	79	81	2,53

¹⁾ Vom Vermieter beschafft.

²⁾ Informationen zu den CO₂-Umrechnungsfaktoren sowie der Scope-Definition finden Sie auf Seite 54-55.

³⁾ GHG-Indir-Abs exkludiert Emissionen von Verbräuchen, die exklusiv den Mietflächen zuzordnen sind. Dies wird als Scope 3 betrachtet.

⁴⁾ Die berichteten Emissionen sind Scope 3 zugeordnet, diese Werte repräsentieren jedoch keineswegs die vollständigen Scope 3-Emissionen.

⁵⁾ Inkludiert Emissionen aus von CA Immo eingekauftem Strom für Allgemeinflächen (Allgemeinstrom) und Energie für Heizwärme und Kühlung im gesamten Gebäude. Vom Mieter direkt bzw. von CA Immo zentral für Mieterbereiche eingekaufter Strom (über Submetering erfasst) ist exkludiert, da vollständige Verbrauchswerte zum Mieterstrom nicht für alle Gebäude vorliegen.

⁶⁾ Kommunale Versorgung.

⁷⁾ Basis: Büroimmobilien; Eine detaillierte Aufstellung der zertifizierten Liegschaften finden Sie auf Seite 62.

⁸⁾ Aufgrund von Änderungen in der Datenerhebung und Verbesserung der allgemeinen Datenqualität weichen die Verbrauchsdaten 2018 geringfügig von den im Geschäftsbericht 2019 ausgewiesenen Daten ab.

Es erfolgten keine Schätzungen für Wasser- und Energiedaten (Strom, Gas, Fernwärme & Kälte), weder für absolute noch für like-for-like Daten.

LFL: like-for-like

	Deutschland	Österreich	CEE	Deutschland	Österreich	CEE
	2018 ⁸⁾			2019		
	13.193.134	9.456.052	116.741.986	21.546.998	11.949.447	127.290.638
	6.301.408	7.914.899	65.664.515	5.270.429	8.877.544	67.076.332
	-	-	51.077.470	-	-	60.214.306
	6.891.726	1.541.153	-	16.276.569	3.071.903	-
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	13.193.134	9.456.052	116.741.986	9.769.059	9.569.285	111.853.722
	6.301.408	7.914.899	65.664.515	5.270.429	7.902.562	58.438.025
	-	-	51.077.470	-	-	53.415.697
	6.891.726	1.541.153	-	4.498.630	1.666.723	-
	8.404.881	7.118.590	22.511.633	8.853.922	7.274.604	28.496.031
	N/A	N/A	N/A	1.425.438	-	-
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	8.404.881	7.118.590	22.511.633	8.853.922	6.736.494	21.420.756
	4.507.880	3.926.979	49.716.038	4.708.384	4.326.723	53.986.984
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	4.507.880	3.926.979	49.716.038	4.708.384	3.329.311	48.214.082
	145,61	154,97	293,78	190,17	154,29	279,77
	116,40	143,32	214,37	114,09	134,16	199,46
	829.270	722.407	9.145.762	865.636	795.468	9.925.507
	4.104.964	2.513.771	31.961.782	3.410.850	2.560.021	31.857.342
	2.766.339	229.632	20.491.927	6.143.030	442.661	23.404.293
	29,89	24,46	63,91	25,91	21,98	55,72
	46.305	50.589	450.899	56.113	54.263	476.848
	46.305	50.589	450.899	51.421	50.938	387.278
	0,26	0,38	0,70	0,29	0,36	0,64
	80	19	89	71	33	96

ABFALLAUFKOMMEN DES BÜROBESTANDSPORTFOLIOS 2018/2019

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	Gesamtportfolio		Veränderung in %
				2018 ¹⁾	2019	
Abfall Gesamt		Gesamtes Gebäude	Tonnen	9.673	13.653	41,1
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Tonnen	4.068	8.395	106,4
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		3.681	2.640	-28,3
		Wiederverwendung		-	79	N/A
		Wiederverwertung (Recycling)		1.614	2.286	41,7
		Materialrückgewinnungsanlage		193	232	20,2
		Kompost		117	7	-94,0
		Sonstige		-	12	N/A
		Gesamt umgeleitet		5.605	5.257	-6,2
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		Entsorgungsweg (%)	42%	61%
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung	38%		19%	
		Wiederverwendung	0%		1%	
		Wiederverwertung (Recycling)	17%		17%	
		Materialrückgewinnungsanlage	2%		2%	
		Kompost	1%		0%	
		Sonstige	0%		0%	
		Gesamt umgeleitet	58%	39%		
Abfall gesamt LFL		Gesamtes Gebäude	Tonnen	9.673	12.053	24,6
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut) LFL	Waste-LFL	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Tonnen	4.068	7.254	78,3
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		3.681	2.498	-32,1
		Wiederverwendung		-	79	N/A
		Wiederverwertung (Recycling)		1.614	1.987	23,1
		Materialrückgewinnungsanlage		193	219	13,4
		Kompost		117	4	-96,3
		Sonstige		-	12	N/A
		Gesamt umgeleitet		5.605	4.800	-14,4
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%) LFL	Waste-LFL	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	42%	60%	-
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		38%	21%	
		Wiederverwendung		0%	1%	
		Wiederverwertung (Recycling)		17%	16%	
		Materialrückgewinnungsanlage		2%	2%	
		Kompost		1%	0%	
		Sonstige		0%	0%	
		Gesamt umgeleitet	58%	40%		

¹⁾ Aufgrund von Änderungen in der Datenerhebung und Verbesserung der allgemeinen Datenqualität weichen die Verbrauchsdaten 2018 geringfügig von den im Geschäftsbericht 2019 ausgewiesenen Daten ab.
 Es erfolgten keine Schätzungen für Abfalldaten, weder für absolute noch für like-for-like Daten. In einigen Fällen haben wir Abfalldaten, die in volumetrischen Einheiten angegeben wurden, umgerechnet. Hierfür wurden Umrechnungsfaktoren für Dichte verwendet, die von der UK Environment Agency entwickelt wurden.
 LFL: like-for-like

	Deutschland	Österreich	CEE	Deutschland	Österreich	CEE
	2018			2019		
	2.046	2.197	5.430	866	2.291	10.496
	-	2.122	1.946	-	2.166	6.229
	987	-	2.694	442	25	2.173
	-	-	-	68	-	12
	820	75	719	286	97	1.903
	149	-	44	54	2	176
	90	-	27	4	-	3
	-	-	-	12	-	-
	2.046	75	3.484	866	125	4.267
	0%	97%	36%	0%	95%	59%
	48%	0%	50%	51%	1%	21%
	0%	0%	0%	8%	0%	0%
	40%	3%	13%	33%	4%	18%
	7%	0%	1%	6%	0%	2%
	4%	0%	1%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	1%	0%	0%
	100%	3%	64%	100%	5%	41%
	2.046	2.197	5.430	866	2.109	9.078
	-	2.122	1.946	0	2.026	5.228
	987	-	2.694	442	-	2.056
	-	-	-	68	-	12
	820	75	719	286	83	1.618
	149	-	44	54	-	165
	90	-	27	4	-	0
	-	-	-	12	-	0
	2.046	75	3.484	866	83	3.850
	0%	97%	36%	0%	96%	58%
	48%	0%	50%	51%	0%	23%
	0%	0%	0%	8%	0%	0%
	40%	3%	13%	33%	4%	18%
	7%	0%	1%	6%	0%	2%
	4%	0%	1%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	1%	0%	0%
	100%	3%	64%	100%	4%	42%

ENERGIE-, WASSERVERBRAUCH UND CO₂-FOOTPRINT DER EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN 2018/2019

Indikator	EPRA Code	Maßeinheit	2018 ¹⁾	2019	Veränderung in %
Stromverbrauch gesamt ²⁾	Elec-Abs	kWh	244.058	140.019	-42,6%
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL		144.626	140.019	-3,2%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung ²⁾	DH&C-Abs		367.065	231.730	-36,9%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL	DH&C-LFL		194.980	231.730	18,8%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen ³⁾	Fuels-Abs		-	-	-
Energieintensität	Energy-Int	kWh/m ²	100	97	-3,1%
Direkte Treibhausgas-Emissionen, Scope 1 ³⁾	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e (standortbasiert)	-	-	-
Indirekte Treibhausgas-Emissionen, Scope 2	GHG-Indir-Abs		142	90	-36,5%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Flächen	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	23,28	23,56	1,2%
Wasserverbrauch gesamt ⁴⁾	Water-Abs	m ³	996	850	-14,7%
Wasserverbrauch LFL ⁴⁾	Water-LFL		574	850	48,0%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	l/m ²	163,64	222,39	35,9%
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot	Anzahl und Art	2 (DGNB Gold)	2 (DGNB Gold)	0

¹⁾ Aufgrund von Änderungen in der Datenerhebung und Verbesserung der allgemeinen Datenqualität weichen die Verbrauchsdaten 2018 geringfügig von den im Geschäftsbericht 2019 ausgewiesenen Daten ab.

²⁾ Für die Indikatoren Stromverbrauch und Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung beträgt der prozentuale Anteil aus erneuerbaren Quellen 0%.

³⁾ In keinem der eigengenutzten Büros gibt es Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen.

⁴⁾ Die Angaben betreffen die kommunale Versorgung.

Es erfolgten keine Schätzungen für Wasser-, Abfall- und Energiedaten (Strom, Gas, Fernwärme & Kälte), weder für absolute noch für like-for-like Daten. LFL: like-for-like. Die Tabelle enthält Daten zu drei (2018: vier) eigengenutzten Büros, die sich nicht in CA Immo-Gebäuden befinden (CA Immo-Niederlassungen in München und Frankfurt – omniCon und CA Immo). Die Verbrauchsdaten der restlichen sieben eigengenutzten Büros sind in den Tabellen auf Seite 56-59 enthalten.

ABFALLAUFKOMMEN IN DEN EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN 2018/2019

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	2018 ¹⁾	2019	Veränderung in %	Like-for-like		Veränderung in %
							2018	2019	
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Waste-Abs	Abfall gesamt	Tonnen	112,73	31,38	-72,2	31,38	31,38	0
		Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		81,35	0,00	-100,0	-	-	-
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		6,41	6,41	0	6,41	6,41	0
		Wiederverwendung		-	-	-	-	-	-
		Wiederverwertung (Recycling)		24,74	24,74	0	24,74	24,74	0
		Materialrückgewinnungsanlage		-	-	-	-	-	-
		Kompost		-	-	-	-	-	-
		Sonstige		0,23	0,23	0	0,23	0,23	0
		Gesamt umgeleitet		31,38	31,38	0	31,38	31,38	0
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	72%	-		-	-	
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		6%	20%		20%	20%	
		Wiederverwendung		-	-		-	-	
		Wiederverwertung (Recycling)		22%	79%	-	79%	79%	-
		Materialrückgewinnungsanlage		-	-		-	-	
		Kompost		-	-		-	-	
		Sonstige		-	1%		1%	1%	
				Gesamt umgeleitet		28%	100%		100%

¹⁾ Aufgrund von Änderungen in der Datenerhebung und Verbesserung der allgemeinen Datenqualität weichen die Verbrauchsdaten 2018 geringfügig von den im Geschäftsbericht 2019 ausgewiesenen Daten ab. Abfalldaten waren für Klaus-Mann-Platz 1 (CA Immo-Niederlassung München) nicht verfügbar

ABDECKUNG DES BÜRO-BESTANDSPORTFOLIOS 2018/2019 ¹⁾

Indikator	EPRA	2018			2019		
		Fläche ²⁾	Anzahl ³⁾	Abdeckung ⁴⁾	Fläche ²⁾	Anzahl ³⁾	Abdeckung ⁴⁾
Stromverbrauch gesamt							
Gesamtenergieverbrauch aus Strom	Elec-Abs	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	1.094.571 m ²	56 von 56	100,00%
Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ⁵⁾		940.605 m ²	48 von 48	100,00%	1.067.523 m ²	54 von 54	100,00%
Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		532.317 m ²	27 von 31	85,48%	749.817 m ²	35 von 35	100,00%
Mieterstrom, vom Mieter beschafft		43.520 m ²	2 von 18	13,97%	344.755 m ²	15 von 21	75,83%
Stromverbrauch LFL							
Gesamtenergieverbrauch aus Strom	Elec-LFL	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	954.825 m ²	49 von 49	100,00%
Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ⁵⁾		940.605 m ²	48 von 48	100,00%	940.605 m ²	48 von 48	100,00%
Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		532.317 m ²	27 von 31	85,48%	532.317 m ²	27 von 31	85,48%
Mieterstrom, vom Mieter beschafft		43.520 m ²	2 von 18	13,97%	43.520 m ²	2 von 18	13,97%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung							
Gesamtes Gebäude ⁵⁾	DH&C-Abs	470.632 m ²	24 von 25	97,07%	524.694 m ²	27 von 27	100,00%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		N/A	N/A	N/A	27.048 m ²	2 von 2	100,00%
Verbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL	DH&C-LFL	470.632 m ²	24 von 25	97,07%	470.632 m ²	24 von 25	97,07%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen							
Gesamtes Gebäude	Fuels-Abs	469.973 m ²	24 von 24	100,00%	574.964 m ²	28 von 28	100,00%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen LFL	Fuels-LFL	469.973 m ²	24 von 24	100,00%	469.973 m ²	24 von 24	100,00%
Energieintensität der Gebäude							
Energieintensität der Gebäude (vom Vermieter beschafft)⁶⁾	Energy-Int	940.605 m ²	48 von 48	100,00%	1.067.523 m ²	54 von 54	100,00%
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	469.973 m ²	24 von 24	100,00%	574.964 m ²	28 von 28	100,00%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	1.067.523 m ²	54 von 54	100,00%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 3	GHG-Indir-Abs	593.337 m ²	29 von 49	62,14%	1.011.646 m ²	50 von 56	92,42%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)							
	GHG-Int	940.605 m ²	48 von 48	100,00%	1.067.523 m ²	54 von 54	100,00%
Wasserverbrauch gesamt							
	Water-Abs	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	1.094.571 m ²	56 von 56	100,00%
Wasserverbrauch LFL							
	Water-LFL	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	954.825 m ²	49 von 49	100,00%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs							
	Water-Int	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	1.094.571 m ²	56 von 56	100,00%
Abfall Gesamt							
	Abfall Gesamt	894.226 m ²	47 von 49	95,14%	1.021.144 m ²	52 von 56	93,29%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (abs. und in %)							
	Waste-Abs	894.226 m ²	47 von 49	95,14%	1.021.144 m ²	52 von 56	93,29%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (abs. und in %) LFL							
	Waste-LFL	894.226 m ²	47 von 47	100,00%	894.226 m ²	47 von 47	100,00%
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften							
	Cert-Tot	803.540 m ²	40 von 49	84,16%	888.942 m ²	44 von 56	81,21%

¹⁾ Diese Tabelle zeigt die vermietbare Fläche, Anzahl der Gebäude sowie prozentuale Abdeckung des gesamten Gebäudebestands (lt. Definition des Berichtsumfanges auf Seite 54-55), die den jeweiligen in der Tabelle auf Seite 56-59 angeführten Verbrauchsdaten zugrunde liegt

²⁾ Vermietbare Fläche der erfassten Gebäude

³⁾ Anzahl der erfassten Gebäude

⁴⁾ Abdeckung der vermietbaren Fläche

⁵⁾ Vom Vermieter beschafft

⁶⁾ Gesamtes Gebäude, ohne Mieterstrom

LFL: like-for-like

ABDECKUNG DER EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN 2018/2019

Indikator	EPRA	Bürofläche	2018		2019	
			Abdeckung	Bürofläche	Abdeckung	Bürofläche
Stromverbrauch gesamt	Elec-Abs	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	3.820 m ²	3 von 3	3.820 m ²	3 von 3	
Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	DH&C-Abs	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Verbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL	DH&C-LFL	3.820 m ²	3 von 3	3.820 m ²	3 von 3	
Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen ¹⁾	Fuels-Abs	-	-	-	-	
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1 ¹⁾	GHG-Dir-Abs	-	-	-	-	
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude	GHG-Int	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Wasserverbrauch LFL	Water-LFL	3.820 m ²	3 von 3	3.820 m ²	3 von 3	
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (gesamt) LFL	Waste-Abs	5.102 m ²	3 von 4	2.883 m ²	2 von 3	
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%) LFL	Waste-LFL	2.883 m ²	2 von 2	2.883 m ²	2 von 2	
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot	2.883 m ²	2 von 4	2.883 m ²	2 von 3	

¹⁾ In keinem der eigengenutzten Büros gibt es Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen

ZERTIFIZIERUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS – EPRA CERT-TOT ¹⁾

Gebäudezertifizierung	2018	2019	2020
BREEAM - Excellent			
Abdeckung in m ²	112.451	150.333	80.990
Anzahl der Gebäude	4	5	2
BREEAM - Very good			
Abdeckung in m ²	129.943	171.317	265.128
Anzahl der Gebäude	8	10	14
BREEAM - Interim			
Abdeckung in m ²	0	0	78.029
Anzahl der Gebäude	0	0	3
LEED - Platin			
Abdeckung in m ²	145.589	144.728	144.723
Anzahl der Gebäude	5	5	5
LEED - Gold			
Abdeckung in m ²	262.536	255.733	160.884
Anzahl der Gebäude	13	13	8
DGNB - Platin			
Abdeckung in m ²	48.335	85.418	85.755
Anzahl der Gebäude	3	5	5
DGNB - Gold			
Abdeckung in m ²	104.680	81.413	81.413
Anzahl der Gebäude	7	6	6

¹⁾ Basis: Büroimmobilien

SOZIALE UND GOVERNANCE LEISTUNGSINDIKATOREN GEM. EPRA

Soziales	EPRA Code	Kapitel	Maßeinheit/Definition	Abdeckung	31.12.2020
Geschlechterdiversität	Diversity-Emp	Corporate Governance Bericht: Seite 39-40	Mitarbeiter in %	Aufsichtsrat ¹⁾	67% Männlich 33% Weiblich
				Vorstand	100% Männlich 0% Weiblich
				Führungskräfte ²⁾	68% Männlich 32% Weiblich
				Mitarbeiter	45% Männlich 55% Weiblich
Geschlechter-spezifische Vergütung	Diversity-Pay ³⁾	ESG Bericht: Seite 26-27	Relation in %	Aufsichtsrat	0
				Vorstand ⁴⁾	0
				Führungskräfte ²⁾	-2,1
				Mitarbeiter	8,2
					2020
Leistungsbeurteilungen	Emp-Dev		% der Gesamtbelegschaft		99
Neueinstellungen	Emp-Turnover		Gesamtzahl		68
Fluktuation		ESG Bericht: Seite 26-27	Anteil in % ⁵⁾		16
			Gesamtzahl Abgänge		39
			Anteil in % ⁶⁾		9,2
Verletzungsrate ⁷⁾	H&S-Emp		Anteil in %	Alle Mitarbeiter	0%
Ausfalltagessatz ⁸⁾		ESG Anhang: Seite 64	Anteil in %		0%
Abwesenheitsrate ⁹⁾			Anteil in %		1,8%
Todesfälle ¹⁰⁾			Anzahl		0
Training und Development	Emp-Training		Durchschn. Anzahl Stunden je Mitarbeiter		Männer: 9,9 Frauen: 12,4
Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen	H&S-Asset	ESG Bericht: Seite 24-25	Anteil der Gebäude, die bzgl. Gesundheits- und Sicherheitsthemen überprüft wurden (z. B. Brandschutz, Wasserqualität) ¹¹⁾	% des Gesamtbestands (nach m ²)	83% (DE: 58%, AT: 89%, CEE: 99%)
Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften	H&S-Comp		ESG Bericht: Seite 28	Alle gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten, die Behebung festgestellter Mängel wird in allen Gebäuden umgehend veranlasst	Beschreibung
Gesellschaftliches Engagement	Comty-Eng		Anteil Bestandsportfolio in von CA Immo entwickelten und erschlossenen Quartieren (Brownfield Dev.)	% des Gesamtbestands (nach m ²)	24% (DE: 58%, AT: 38%, CEE: 0%)
Governance					
Zusammensetzung des höchsten Leitungsgremiums	Gov-Board	Corporate Governance Bericht: Seite 31-40	Gesamtzahl der Vorstände	Vorstand	3
			Gesamtzahl der Aufsichtsräte (unabhängig)	Aufsichtsrat	5
			Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre) der Aufsichtsräte ¹²⁾	Aufsichtsrat	5
			Aufsichtsräte ¹³⁾ mit Kompetenzen in Umwelt- und Sozialthemen	Aufsichtsrat	5
Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	Gov-Select		Beschreibung	Vorstand und Aufsichtsrat	Siehe Seite 35 und caimmo.com/management
Prozess zur Bewältigung von Interessenkonflikten	Gov-Col		Beschreibung		Seite 37

¹⁾ Aufsichtsrat gesamt, inkl. 8 Kapital- und 4 Arbeitnehmervertreter.
²⁾ Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.
³⁾ Unterschied der durchschnittl. Gesamtvergütung (Grundgehalt und Bonus) pro Mitarbeiterkategorie (Funktion, Level, Land) von Frauen und Männern in %.
⁴⁾ Der Vorstand ist zu 100% männlich. ⁵⁾ Neueinstellungsquote: Neueinstellungen 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount). ⁶⁾ Fluktuation: Personalabgang 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount). ⁷⁾ Verletzungsrate: Anzahl Verletzungen durch Arbeitsunfälle / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden. ⁸⁾ Ausfalltagessatz: Anzahl Abwesenheitstage aufgrund von Verletzungen bei Arbeitsunfällen / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden. ⁹⁾ Abwesenheitsrate: Anzahl Abwesenheitstage gesamt (Krankheit) / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Tagen. ¹⁰⁾ Todesfälle: Anzahl Todesfälle aufgrund von Berufskrankheit oder Arbeitsunfall. ¹¹⁾ Im Jahr 2020 sind alle Multi-Tenant-Bürogebäude (mit Ausnahme von Neuanschaffungen im Jahr 2020) auf H&S überprüft worden. In Single-Tenant-Gebäuden (inkl. Hotels) ist der Mieter für H&S-Bewertungen und -Inspektionen verantwortlich.
¹²⁾ Allgemeine durchschnittliche Bestellperiode. ¹³⁾ Unabhängige / nicht geschäftsführende Aufsichtsräte

INFORMATIONEN ZU CA IMMO-MITARBEITERN

MITARBEITER: BESCHÄFTIGUNGSFORMEN UND ARBEITSMODELLE ¹⁾

Leistungsindikatoren	Gender	Maßeinheit	31.12.2019	31.12.2020
Beschäftigung				
Gesamtbeschäftigung	Weiblich	HC	214,0	223,0
	Männlich	HC	200,0	214,0
	Gesamt	HC	414,0	437,0
Neueinstellungen	Weiblich	HC	36,0	27,0
	Männlich	HC	38,0	41,0
	Gesamt	HC	74,0	68,0
Abgänge	Weiblich	HC	21,0	13,0
	Männlich	HC	21,0	26,0
	Gesamt	HC	42,0	39,0
Fluktuation	Weiblich	HC	10%	6%
	Männlich	HC	11%	12%
	Gesamt	HC	10%	9%
Arbeitsverträge ²⁾				
Vollzeit		HC	N/A	364
Teilzeit		HC	N/A	47
Karenziert		HC	N/A	26
Gesamt		HC	N/A	437
Leiharbeitskräfte		HC	0	0
All-in		HC	N/A	400
Gesundheit				
Berufskrankheiten		Anzahl/Jahr	0	0
Arbeitsunfälle		Anzahl/Jahr	2	2
Aus- & Weiterbildungen				
Anzahl geschulter Beschäftigter		HC	414	437
Schulungszeit		Stunden/Jahr	10.651	4.892
Sozialer Dialog				
Kollektive Vereinbarungen		Anzahl	0	0
Betriebsvereinbarungen		Anzahl	8	8
Meetings des Betriebsrates mit dem Vorstand		Anzahl/Jahr	4	4

¹⁾ Excl. Joint Ventures; HC: Headcount²⁾ Diese Daten wurden erstmals für das Geschäftsjahr 2020 erhoben. Für 2019 wurden diese nicht erfasst (N/A).

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG
Mechelgasse 1
1030 Wien
Tel +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-510
office@caimmo.com
www.caimmo.com

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

Corporate Communications and Sustainability
Tel. +43 1 532 59 07-0
presse@caimmo.com

DISCLAIMER

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

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Susanne Steinböck, Claudia Höbart, Christoph Thurnberger,
Julian Wöhrle
Layout: Susanne Steinböck, Jasmin Eichtinger,
Gestaltung: WIEN NORD Serviceplan
Fotos: CA Immo, Andreas Hofer, Marcin Bambit, Peter Solar, Studio
Horak, Oliver Heissner, Christoph Knoch, Shutterstock, Gettyimages
Visualisierungen: StudioA, blauraum Architekten, bünck + fehse,
Wessendorf-Loidl-Architekten
Inhouse produziert mit firesys

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

ONE
Frankfurt

Ein neues Landmark für die
Frankfurter Skyline: Das Büro-
und Hotelhochhaus ONE
entsteht in zentraler Lage,
developed by CA Immo.



VISIT
WWW.
CAIMMO.
COM