





F[]KUS

Gerade unter schwierigen Bedingungen zeigt sich die wahre Widerstandsfähigkeit und Verantwortlichkeit eines Unternehmens. Wir sind davon überzeugt, dass eine erfolgreiche Unternehmensführung eine klare Konzentration auf Stärken und Kernkompetenzen erfordert – vor allem in Zeiten eines sich verändernden Umfelds.

In den vergangenen Jahren haben wir einen proaktiven, disziplinierten Ansatz für unsere Aktivitäten als Investor, Manager und Entwickler von modernen Prime-Bürogebäuden verfolgt und uns frühzeitig darauf konzentriert, unser Geschäftsmodell zu vereinfachen und gleichzeitig dessen Effizienz und Rentabilität zu steigern.

Dank dieses vorausschauenden Ansatzes konnten wir auch im Jahr 2023 aus einer Position der Stärke agieren und in einem unsicheren Marktumfeld wettbewerbsfähig bleiben.



HUMBOLDTHAFEN

Berlin

Projekt in Planung

FOKUS AUF DAS WESENTLICHE

Die Konzentration auf das Wesentliche bedeutet für CA Immo, auch in schwierigen Zeiten ein verlässlicher Partner zu sein und Werte für unsere Stakeholder zu schaffen.

Unsere strategischen Leitlinien zielen darauf ab, unser Geschäft und unsere operative Plattform so effizient zu gestalten, dass wir die bestmöglichen Ergebnisse erzielen und gleichzeitig dessen Stabilität und Resilienz optimieren.

Im Jahr 2023 haben wir unser strategisches Kapitalrotationsprogramm konsequent fortgesetzt und damit die Qualität unseres Portfolios erhöht und die Gesamtrendite für unsere Aktionäre gesteigert.



UPBEAT
Berlin

Projekt in Umsetzung

STRATEGISCHER FOKUS

ERFOLGSBILANZ 2023

KONZENTRATION AUF KERNMÄRKTE UND -SEKTOREN

Capital Rotation Programme

1

VERKAUF VON NON-CORE LIEGENSCHAFTEN

- Immobilienverkäufe in Höhe von 580 Mio. € und über dem zuletzt veröffentlichten Buchwert

2

INVESTITION IN (PROJEKT-)ENTWICKLUNGEN

- 147 Mio. € CAPEX in Entwicklungsprojekte und Refurbishments investiert
- 100% vermietetes Berliner Büroprojekt für eigenes Portfolio fertiggestellt – vorzeitig und unter Budget

3

INVESTITION IN AUSGEWÄHLTE LIEGENSCHAFTEN

- Humboldthafen-Grundstück nahe dem Berliner Hauptbahnhof erworben
- Laufendes Marktscreening zur Identifizierung von Opportunitäten

EFFIZIENZ STEIGERN, KOMPLEXITÄT REDUZIEREN

4

STEIGERUNG DER SKALENEFFEKTE & VEREINFACHUNG DES GESCHÄFTSMODELLS

- Deutschland-Anteil im Portfolio auf 66% erhöht
- Büroanteil auf 94% erhöht

ERZIELEN EINER OPTIMALEN GESAMTRENDEITE FÜR AKTIONÄRE

5

RÜCKFÜHRUNG VON ÜBERSCHÜSSIGEM CASH AN DIE AKTIONÄRE

- Rund 400 Mio. € Dividendenausschüttung & Aktienrückkauf
- Robuste Bilanz und starke Liquiditätsposition beibehalten

GRASBLAU
Berlin

Das von CA Immo entwickelte und 2022 fertiggestellte, rund 13.500 m² große Bürogebäude ist heute Teil unseres Bestandsportfolios. Zertifizierungen: DGNB Gold, WiredScore Platin, SmartScore Platin, WELL Gold (im Zertifizierungsprozess).

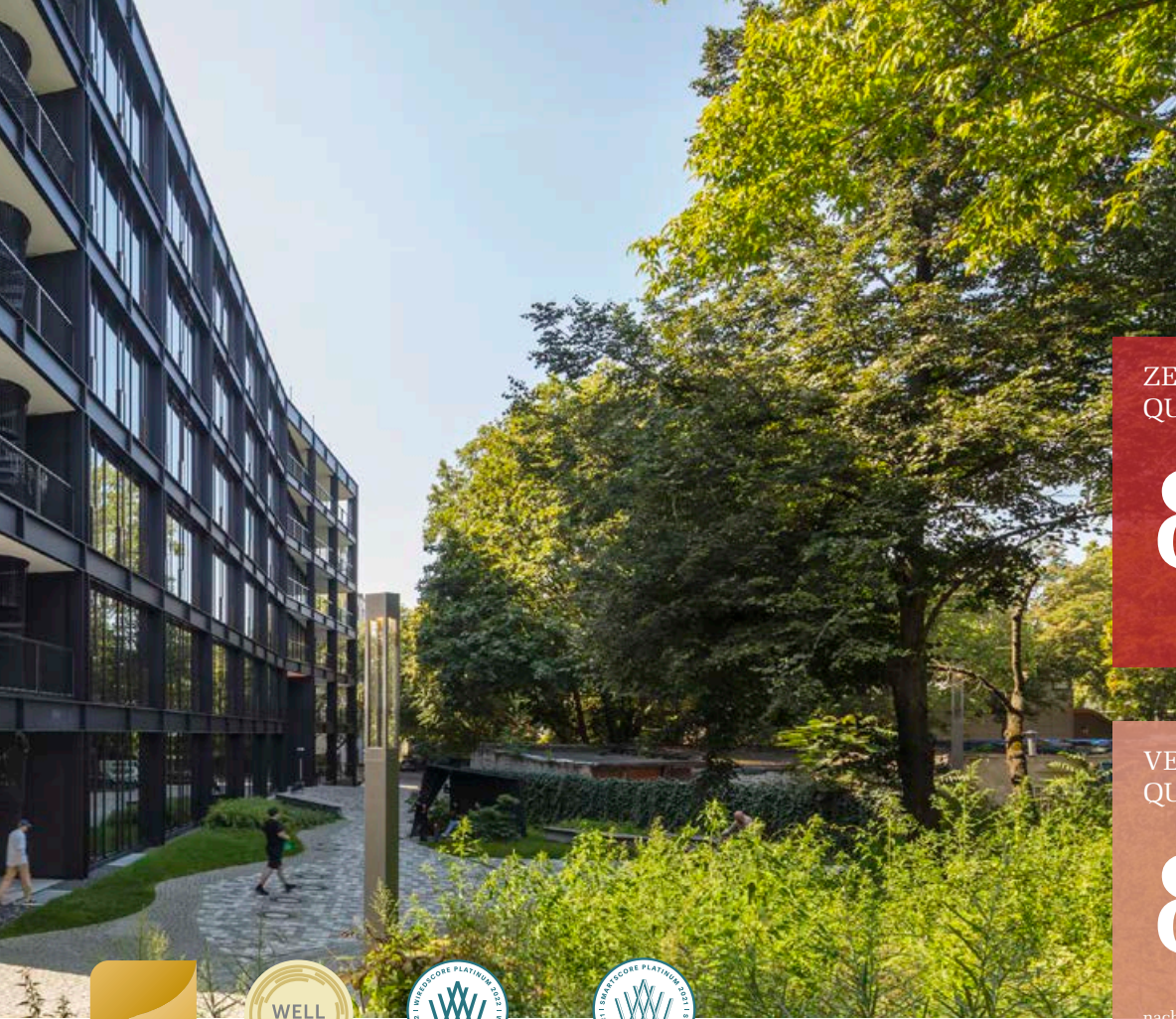


FOKUS AUF QUALITÄT VOR QUANTITÄT

Angesichts der Veränderungen auf den Büromärkten sind wir davon überzeugt, dass die Zukunft des Büros im Premiumsegment liegt. Unsere konsequente Ausrichtung auf erstklassige Büroqualität ist der Schlüssel zu nachhaltiger Wertschöpfung.

Wir bieten unseren Mietern hochwertige Gebäude in zentralen Lagen der etabliertesten und attraktivsten europäischen Metropolenstädte. Zu unseren Prime-Office-Standards gehören neben der Standortqualität auch hohe Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit (ESG), Digitalisierung, Konnektivität, Technologie und Nutzerkomfort.

Mit der Fortsetzung unseres strategischen Kapitalrotationsprogramms im Geschäftsjahr 2023 konnten wir die hohe ganzheitliche Qualität unseres Portfolios weiter verbessern, das organische Wachstumspotenzial unserer Entwicklungspipeline ausschöpfen und unseren Fokus auf Berlin und München stärken.



ZERTIFIZIERUNGS-
QUOTE¹⁾

83%

VERMIETUNGS-
QUOTE

89%

nach Fläche



WiredScore
PLATINUM

SmartScore
PLATINUM

ANTEIL
BÜRO

94%

am Bestandsportfolio



KERNMÄRKTE

○ < 100–299 Mio. € ○ 300–599 Mio. € ○ 600–999 Mio. € ○ > 1.000 Mio. €

¹⁾ Anteil der Gebäude, die nach DGNB, BREEAM oder LEED Nachhaltigkeitsstandard zertifiziert sind (nach Bilanzwert), inkl. Gebäude im Zertifizierungs- und Refurbishmentprozess



BÜROGEBÄUDE HEIDESTRASSE 58, Berlin

FOKUS AUF ERGEBNISSE

Unsere fokussierte strategische Positionierung und die guten operativen Fortschritte im Jahr 2023 spiegeln sich in soliden Finanzergebnissen wider.

Dank signifikanter Ergebnisbeiträge aus Immobilienverkäufen – resultierend aus der wertschaffenden Umsetzung unseres Kapitalrotationsprogramms – haben wir ein starkes EBITDA von 322 Mio. € erzielt und unser FFO I-Jahresfinanzziel von >105 Mio. € übertroffen. Mit einem Total Shareholder Return von 71% über die letzten fünf Jahre hat CA Immo den wichtigsten Branchen-Benchmark (EPRA) deutlich übertroffen.

Unsere starke Bilanz- und Liquiditätssituation sorgt für Stabilität und ermöglicht es uns, Marktchancen zu nutzen, sobald sie sich ergeben.



AMAZON COURT, Prag

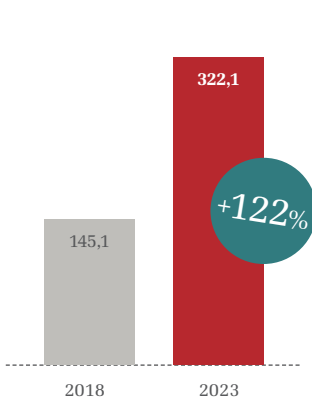


MIETERLÖSE +8%
231,4
 Mio. €

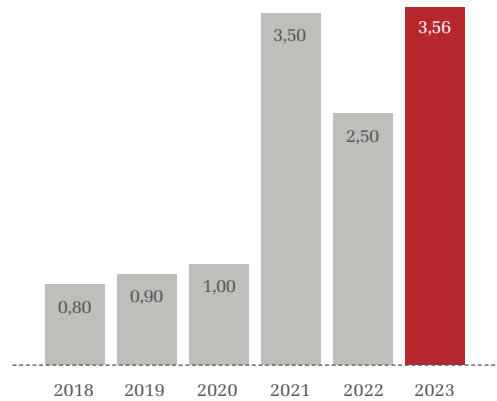
NACHHALTIGES
 ERGEBNIS (FFO I)
113,8
 Mio. €

FFO II +102%
244,7
 Mio. €
 Inkl. Verkäufe und nach Steuern

EBITDA (Mio. €)

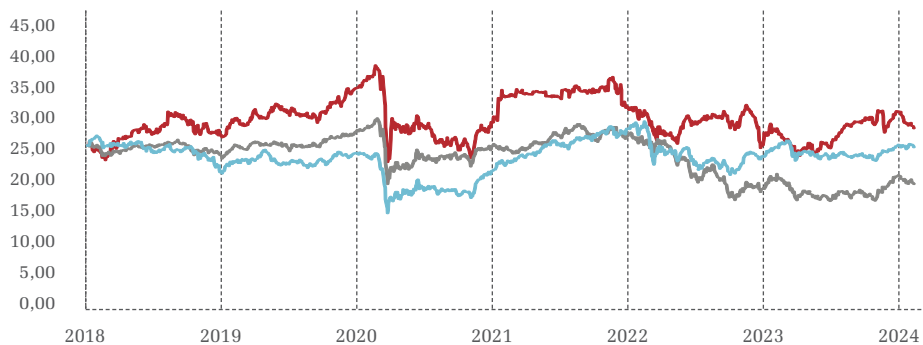


DIVIDENDE JE AKTIE¹⁾ (€)



AKTIENKURS-ENTWICKLUNG IM VERGLEICH ZU EPRA UND ATX²⁾ (2018–2024)

Aktienkurs
 in €



■ CA Immo ■ ATX ■ EPRA (exkl. UK)

Positive Performance der CA Immo-Aktie im Vergleich zu ATX und EPRA-Index³⁾

¹⁾ Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende, inkl. Sonderdividenden

²⁾ Rebasierend

³⁾ European Public Real Estate Association, www.epra.com



HOCHHAUS AM EUROPAPLATZ
Berlin

Von CA Immo entwickelt und
2023 fertig gestellt ist das
Bürogebäude nun Teil unseres
Bestandsportfolios.

INHALT

1 VORWORT DES VORSTANDES

4 STRATEGIE

NACHHALTIGKEITSBERICHT

8 ESG-BERICHT

- 9 Nachhaltigkeitsansatz
- 12 Strategische ESG Fokusbereiche der CA Immo
- 13 Wesentliche ESG-Themen im Kontext internationaler Nachhaltigkeits-Initiativen
- 14 CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb
- 15 Klimawandel
- 20 Kreislaufwirtschaft und Vermeidung von Umweltverschmutzung
- 22 Nachhaltige Lieferkette
- 23 Urbane Entwicklung
- 28 Mitarbeiter
- 32 Wirkung auf Gemeinschaften
- 33 Governance
- 35 Klimakrisen und -Chancen
- 45 Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Verordnung über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen

48 CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

- 48 Bekenntnis zur Einhaltung der Corporate Governance Standards

54 RISIKOBERICHT

- 55 Risikomanagement bei CA Immo
- 56 Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems (IKS)
- 64 ESG-Risiken

70 ESG-ANHANG

- 70 Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren gemäß §267a Abs. 2 UGB (NADIVEG)
- 70 Berichterstattung gemäß der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)
- 71 Methodik der Nachhaltigkeitskennzahlen
- 73 Leistungsindikatoren im Bereich Umwelt
- 80 Soziale Leistungsindikatoren
- 81 Governance Leistungsindikatoren

VORWORT DES VORSTANDES



Keegan Viscius (CEO)



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

Vor dem Hintergrund eines herausfordernden Marktumfelds kann CA Immo für das Geschäftsjahr 2023 eine solide operative Performance vorweisen.

Die Highlights des Jahres 2023:

- Steigerung der Mieterlöse um 8% im Jahresvergleich;
- Stabile Vermietungsquote von ca. 89% mit durchschnittlicher Erhöhung des Mietniveaus bei Neuverträgen;
- Fertigstellung des 100% vermieteten Bürogebäudes „Hochhaus am Europaplatz“ in Berlin deutlich unter Budget und sechs Monate früher als geplant;
- EBITDA (operatives Ergebnis) von 322 Mio. €, +115% zum Vorjahreswert;
- Signifikantes Verkaufsergebnis in Folge von Verkaufsabschlüssen im Wert von 580 Mio. € über Buchwert;
- Aufrechterhaltung einer robusten Bilanz und starken Liquiditätsposition;
- Weitere Verbesserung des Sustainalytics ESG-Ratings unter die Top 7% der global bewerteten Immobilienunternehmen.

Obwohl wir im Jahr 2023 einen marktbedingten, nicht zahlungswirksamen Neubewertungsverlust von ca. 532 Mio. € verbuchen mussten (was zu einem negativen Konzernergebnis von ca. –224 Mio. € führte), haben wir dank eines signifikanten Ergebnisbeitrags aus Immobilienverkäufen (der einen großen Teil des Neubewertungsverlustes für das gesamte Jahr ausgleicht) ein EBITDA von 322 Mio. € erzielt. Diese insgesamt guten operativen Ergebnisse spiegeln den Fokus unserer operativen

Plattform, die Widerstandsfähigkeit der Geschäftsstrategie, die hohe ganzheitliche Qualität unseres Portfolios sowie das organische Wachstumspotenzial und die Profitabilität unserer Entwicklungspipeline wider.

Stabiles Bestandsportfolio

Trotz der allgemein gedämpften globalen Büronachfrage konnten wir unseren Vermietungsgrad stabil halten und eine gute Vermietungsleistung erzielen:

- Die Gesamtvermietung von ca. 158.000 m² an neuen und verlängerten Mietverträgen entsprach dem historischen Vermietungsvolumen;
- Die unterzeichneten Mieten lagen rund 8% über dem erwarteten Mietwert (ERV);
- 27 Mietverträge, die ca. 28% des aktuellen Leerstands entsprechen, wurden unterzeichnet mit Mietstart in den kommenden Monaten;
- Anstieg der like-for-like Bruttomieterlöse in den meisten Ländern, vor allem in Österreich (+14,8%) und Deutschland (+5,7%), v. a. aufgrund höherer Mieten;
- Unterzeichnete gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) von 4,7 Jahren zeigt unveränderte Bereitschaft der Mieter für den Abschluss langer Büromietverträge
- 83% des Bestandsportfolios mit Nachhaltigkeitszertifikat oder im Zertifizierungs-/Sanierungsprozess.

Schlanke Entwicklungspipeline

Die laufende Projektpipeline hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich reduziert und umfasst derzeit ein im Bau befindliches Bürogebäude am Berliner Hauptbahnhof und ein Wohnprojekt in Mainz (CA Immo JV-Anteil 50%). Das Büroprojekt Hochhaus am Europaplatz mit 23.000 m² Mietfläche wurde im dritten Quartal 2023 fertiggestellt und an den Mieter übergeben – ein halbes Jahr

früher als geplant und deutlich unter Budget. Die Mieterträge dieser Projektfertigstellung werden in den kommenden Jahren einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Ergebnis des Unternehmens leisten. Das Berliner Büroprojekt Upbeat, das sich noch im Bau befindet, ist zu 100% vorvermietet und soll Anfang 2026 fertiggestellt werden.

STRATEGISCHE LEITLINIEN

In den vergangenen Jahren haben wir einen proaktiven, disziplinierten Ansatz für unsere Aktivitäten als Investor, Manager und Entwickler von modernen Prime-Büroimmobilien verfolgt und uns frühzeitig auf die Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten, die Vereinfachung des Geschäftsmodells, die Steigerung von Skaleneffekten in unseren Kernmärkten und auf wertsteigernde Reinvestitionen konzentriert. Gleichzeitig haben wir eine starke Bilanz aufrechterhalten und überschüssiges Kapital an die Aktionäre zurückgegeben. Dank dieses vorausschauenden Ansatzes konnten wir auch im Jahr 2023 aus einer Position der Stärke agieren und in einem unsicheren Marktumfeld wettbewerbsfähig bleiben. Unser Fokus liegt weiterhin auf folgenden Prioritäten:

Aktive Kapitalrotation

Trotz geringer Transaktionsaktivität konnten wir das strategische Kapitalrotationsprogramm im Jahr 2023 wertschaffend fortführen:

- Verkauf von fünf nicht-strategischen Bestandsgebäuden und fünf nicht primär zur Büronutzung geeigneten deutschen Grundstücken im Gesamtwert von rd. 580 Mio. €;
- Die erzielten Verkaufspreise lagen im Durchschnitt über den Buchwerten;
- Alle verkauften Liegenschaften gehörten nicht zum strategischen Kernbestand in Bezug auf Assetklasse, Lage, Gebäudequalität oder Alter;
- Ankauf eines Prime-Baugrundstücks mit exzellenter Visibilität direkt am Berliner Hauptbahnhof.

Mittels aktiver Kapitalrotation konnten wir in den vergangenen Jahren die Portfolio- und Ertragsqualität der Gruppe im Zeitraum 2018 bis 2023 deutlich verbessern, vor allem durch:

- Zunehmende Fokussierung auf moderne, große Class-A-Bürogebäude (von 88% auf 94% des Portfolios);
- Reinvestition und Entwicklung neuer, hochwertiger Bürogebäude in Deutschland für das CA Immo-Portfolio (Anstieg des deutschen Bestandanteils von 35% auf 66%);

- Starken Fokus auf nachhaltige Gebäudequalität auch hinsichtlich ESG-Kriterien, 83% des gesamten Bestandsportfolios haben ein Nachhaltigkeitszertifikat oder befinden sich im Zertifizierungs-/Sanierungsprozess (DGNB, LEED bzw. BREEAM Standard); sukzessive Steigerung der Energieeffizienz und Dekarbonisierung des Gebäudebetriebs durch konzernweite Nachhaltigkeitsagenda;
- Nachweis solider Bewertungen durch gewinnbringende Verkäufe über Buchwert und entsprechende positive Ergebnisbeiträge aus Verkäufen;
- Aufrechterhaltung einer robusten Bilanz und starken Liquiditätsposition.

Verschlankeung der operativen Plattform

Zusätzlich zur Verbesserung der Portfolioqualität verfolgen wir die konsequente Optimierung unserer Organisations- und Kostenstrukturen, um Komplexität zu reduzieren und die Effizienz unserer Plattform zu erhöhen. Diese Vereinfachung unseres Geschäftsmodells erreichen wir u. a. durch die Auslagerung von Nicht-Kernaktivitäten.

Im Einklang mit dieser strategischen Leitlinie haben wir unsere Baumanagement-Tochter omniCon Anfang 2024 verkauft, wodurch sich die Gesamtbelegschaft von CA Immo um rund 25% reduziert, während die wertschöpfenden Entwicklungskapazitäten entlang der Wertschöpfungskette im Unternehmen verbleiben. omniCon wird weiterhin als externer Dienstleister für unsere derzeit laufenden und potenziellen zukünftigen Projekte tätig sein, obwohl wir Bau- und Projektmanagementleistungen von nun an auch wettbewerbsfähig von Dritten beziehen können.

Starke Bilanz und stabile Finanzierungskennzahlen

Unsere robuste Bilanz ist ein wichtiger Anker unserer Geschäftsaktivitäten. Starke Liquidität, ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil langfristiger Verbindlichkeiten und kontinuierlicher Zugang zu Kapital (ungenutzte revolvingende Kreditfazilität in Höhe von 300 Mio. €, Abschluss einer neuen „grünen“ Immobilienfinanzierung im Jahr 2023) gewährleisten Stabilität und Widerstandsfähigkeit auch in dieser unsicheren Marktsituation und erhöhen unseren Spielraum für aktives Portfoliomanagement.

Hoher Shareholder Value als Ergebnis solider strategischer und finanzieller Positionierung

Wir sind davon überzeugt, dass wir durch die Umsetzung der oben genannten strategischen Leitlinien und Programme die Eigenverantwortung und Schlagkraft verbessern, die organisatorische Komplexität und Haftungen gegenüber Dritten verringern und die Voraussetzungen

dafür schaffen, weiterhin Werte für all unsere Stakeholder generieren zu können.

Das für das Geschäftsjahr 2023 definierte Finanzziel (nachhaltiges Ergebnis von mind. 105 Mio. €) wurde mit einem FFO I in Höhe von 114 Mio. € übertroffen. Auf dieser Basis und im Einklang mit unserer Dividendenpolitik, rund 70% der wiederkehrenden Erträge (FFO I) auszuschenken, werden wir in der am 2. Mai 2024 stattfindenden Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung in Höhe von 0,80 € je Aktie zur Abstimmung bringen.

Zusätzlich zu den Investitionen in organisches Wachstum und externe Akquisitionen haben wir seit Ende 2018 durch eine Kombination aus Aktienrückkäufen und Dividenden 1,2 Mrd. € an unsere Aktionäre rückgeführt, was zu einer Gesamtrendite von 71% über die letzten fünf Jahre geführt hat. Damit haben wir sowohl unsere engste Vergleichsgruppe als auch die wichtigste Branchenbenchmark (EPRA Developed ex UK), die im gleichen Zeitraum eine Rendite von -1% erzielte, deutlich übertroffen (Quelle: Bloomberg).

AUSBLICK 2024

Die Abschwächung der Immobilieninvestmentmärkte und der Rückgang der Immobilienwerte infolge der hohen Inflation und des raschen Zinsanstiegs stellen die ganze Branche vor Herausforderungen. Wir agieren weiterhin in einem unsicheren Marktumfeld, in dem die Transaktionsmärkte nach wie vor mehr oder weniger illiquide sind, längere Entscheidungsfristen bestehen und sich die Präferenzen von Nutzern, Investoren und Kreditgebern verschieben, was sich gleichermaßen auf unser

Geschäft und auf das Geschäft unserer Wettbewerber auswirkt. Gleichzeitig haben sich erstklassige Büroimmobilien in zentralen Lagen in den letzten Monaten vergleichsweise stabil entwickelt, mit einem deutlich geringeren Anstieg der Leerstände und einem anhaltenden Wachstum der Spitzenmieten in fast allen unseren Märkten. Darüber hinaus dürfte sich der derzeitige starke Rückgang der Neubautätigkeit positiv auf die künftige Nachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien in zentralen Lagen auswirken und in den kommenden Jahren Chancen für Anbieter von Premium-Büroflächen bieten.

Wir sind überzeugt, dass wir durch die in den vergangenen Jahren umgesetzten Maßnahmen (z.B. frühzeitiger Ausstieg aus schwächeren und peripheren Standorten und Assets, De-Risking unserer Entwicklungspipeline sowie die Aufrechterhaltung einer starken Bilanz- und Liquiditätssituation) die Auswirkungen des aktuell herausfordernden Immobilienmarktumfeldes auf CA Immo aktiv minimiert haben und zugleich gut vorbereitet sind für künftiges Wachstum, sobald sich die Märkte wieder erholen.

Jahreszielsetzung 2024

Das Jahresziel für das wiederkehrende Ergebnis (FFO I) wird voraussichtlich spätestens im Rahmen der Berichterstattung zum ersten Halbjahr im August 2024 bekannt gegeben.

Wir danken allen CA Immo-Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Beitrag zu den erzielten Ergebnissen. Unser Dank gilt auch unseren Aktionären und anderen Stakeholdern für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen in uns als Verwalter ihres Kapitals.

Wien, 20. März 2024

Der Vorstand



Keegan Viscius
CEO



Dr. Andreas Schillhofer
CFO

STRATEGIE

In mehr als drei Jahrzehnten stetiger Entwicklung hat sich CA Immo eine starke Marktposition in ihren Kernmärkten erarbeitet. Als Manager, Investor und Entwickler hochwertiger Büroimmobilien prägen wir das Stadtbild unserer Kernmärkte und schaffen Orte, an denen Menschen gerne arbeiten. Durch unseren strategischen Fokus, starke operative Kompetenz mit erfahrenen Teams vor Ort, eine stabile Bilanz und ganzheitliches Nachhaltigkeits-Engagement sorgen wir für höchste Qualität im Bürosegment und sichern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit von CA Immo. Unser hochqualitatives Bestandsportfolio bietet – in Verbindung mit Grundstücksreserven in zentralen, innerstädtischen Lagen und ausgewiesener Entwicklungskompetenz – eine erstklassige Kapital- und Ertragsbasis für profitables und nachhaltiges Wachstum. Damit konnte CA Immo in den letzten Jahren eine attraktive Gesamtaktionärsrendite aus Kurssteigerungen und Dividenden für ihre Aktionäre erwirtschaften (Total Shareholder Return 3-Jahre: 41%, 5-Jahre: 71%) und den europäischen Immobilienindex EPRA Developed Europe deutlich übertreffen.

UNTERNEHMENSPROFIL UND GESCHÄFTSMODELL

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

Strategische Kernmärkte

Die Kernregionen umfassen Deutschland, Österreich, Polen und Tschechien. Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten (Wien, Warschau, Prag). Mit rund 66% am Gesamtportfolio fungiert Deutschland als wichtiger An-

kermarkt des Unternehmens. Mittelfristig wird der Portfolioanteil von Deutschland und Österreich bei über 80% erwartet.

Neben der verstärkten Ausrichtung des Portfolios auf Prime-Bürogebäude in den Kernmärkten Berlin, München, Wien, Prag und Warschau bleibt unser Fokus auf Nachhaltigkeit und intensiver Mieterbindung. Ziel ist es, mit unseren Gebäuden das beste Produkt, die beste Betreuung und größtmögliche Flexibilität für unsere Mieter zu bieten. Durch die spezielle Synergie aus erfahrener Entwickler von nachhaltigen Gebäuden und Manager eines internationalen Class-A-Büroportfolios in attraktiven Metropolen sind wir der ideale Partner für Blue-Chip-Unternehmen. Diese Stärken wollen wir nutzen und weiterentwickeln, um unsere starke Marktposition langfristig auszubauen.

CA Immo konzentriert sich daher auf wirtschaftsstarke Märkte, die Innovationen ermöglichen, Talentcluster bündeln, Liquidität und Nachfrage anziehen und überdurchschnittliche Wachstumsraten bieten. Neben etablierten Stadtzentren/CBD-Lagen positioniert sich CA Immo in aufstrebenden Teilmärkten, die Mieter aus verschiedenen Branchen ansprechen, und schafft damit Synergien innerhalb des Portfolios sowie Wettbewerbsvorteile. Die Fokussierung auf erstklassige Bürogebäude in attraktiven Lagen strategisch ausgewählter Städte soll den langfristigen Wettbewerbsvorteil von CA Immo sichern und eine kontinuierliche Nachfrage von Mietern und Investoren in einem von hybriden Arbeitsformen geprägten Markt generieren.

ERSTKLASSIGES BESTANDSPORTFOLIO

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

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

Effektives Management durch dezentrale Organisationsstruktur

Lokale Teams vor Ort in allen strategischen Märkten ermöglichen es uns, erstklassige Dienstleistungen für unsere Mieter zu erbringen, enge Beziehungen mit wichtigen Marktteilnehmern zu pflegen, Dienstleistungsmargen zu internalisieren und einen stabilen Cashflow durch hohe Vermietungsquoten und die Realisierung von Mietsteigerungspotenzialen zu generieren. Eine kritische Portfoliogröße in den jeweiligen Teilmärkten gewährleistet die Nutzung von Synergien und Skaleneffekten, um unseren Immobilienbestand effizient zu bewirtschaften.

Wertschaffende Kapitalrotation

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

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurden im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms Brutto-Verkaufserlöse von insgesamt rund 3,1 Mrd. € (100%, CA Immo-Anteil 2,4 Mrd. €) erzielt. Der Großteil dieser Transaktionen wurde zu Preisen abgeschlossen, die über den Buchwerten der verkauften Immobilien lagen. Im Rahmen dieses Programms verkaufte CA Immo im November 2022 ihre rumänische Plattform mit sieben Bürogebäuden. Im Jahr 2023 hat CA Immo beschlossen, Ungarn als strategisch nicht zum Kerngeschäft gehörend zu reklassifizieren. Darüber hinaus wurde eine Reihe von Objekten als nicht strategisch eingestuft mit dem Ziel, diese mittelfristig zu veräußern, darunter Objekte in Nicht-Kernmärkten (z.B. Belgrad, Mainz) und Objekte in den Kernmärkten, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Struktur, Assetklasse oder ihres Wertsteigerungspotenzials als nicht langfristig gehalten werden sollen (z.B. Hotels oder selektive Büroimmobilien in CEE).

Trotz eines herausfordernden Transaktionsmarktumfeldes konnte CA Immo ihr strategisches Kapitalrotationsprogramm auch 2023 erfolgreich fortsetzen und vier nicht-strategische Bestandsimmobilien sowie vier nicht

primär bürogeeignete Grundstücke in Deutschland im Gesamtwert von rund 580 Mio. € mit einem Aufschlag auf den Buchwert verkaufen.

Verkaufserlöse aus nicht-strategischen Verkäufen werden u.a. in die wertsteigernde Fortführung der hochwertigen Entwicklungspipeline in Deutschland, die Revitalisierung von Bestandsgebäuden, selektive Immobilienkäufe sowie das Bilanz- und Verbindlichkeitenmanagement reinvestiert. Zusätzlich zu den Investitionen in organisches Wachstum und externe Akquisitionen haben wir seit Ende 2018 durch eine Kombination aus Aktienrückkäufen und Dividenden 1,2 Mrd. € an unsere Aktionäre zurückgegeben und so in den letzten fünf Jahren eine Gesamtaktionärsrendite von 71% erzielt, die sowohl die Performance unserer engeren Vergleichsgruppe als auch die wichtigste Branchenbenchmark deutlich übertrifft.

IMMOBILIENENTWICKLUNG ALS ORGANISCHER WACHSTUMSHEBEL

Ein organischer Wachstumstreiber von CA Immo ist die Entwicklung von modernen, energieeffizienten Prime-Immobilien für den eigenen Bestand in unseren Kernmärkten, vor allem in Deutschland. Hierbei decken CA Immo-Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette ab: Von der Grundstücksaufbereitung, der Mitwirkung am Masterplan und Baurechtschaffung über die Realisierung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude. CA Immo war als Projektentwickler erfolgreich und hat in den letzten fünfzehn Jahren Bauprojekte mit einem Bruttoentwicklungsvolumen von rund 3,5 Mrd. € realisiert und dabei Werte über den gesamten Entwicklungsprozess hinweg gesichert. Der Großteil dieser Entwicklungen wurde in Deutschland umgesetzt und in das eigene Portfolio integriert, der Rest wurde verkauft.

Diese langfristige und wertschaffende Entwicklungstätigkeit in Form einer kontinuierlichen Bebauung und Nutzung bestehender strategischer Grundstücksreserven, die sich vor allem in Berlin befinden, stellt für CA Immo einen wichtigen Wachstumshebel und strategischen Wettbewerbsvorteil dar. Eine hohe Standortqualität sichert eine wertsteigernde Entwicklung und gute Vermarktbarkeit der darauf zu entwickelnden Grundstücke und Immobilien. Prominente Beispiele für Flächenreserven im CA Immo-Portfolio sind die erstklassigen Bürostandorte in der Europacity rund um den Berliner Hauptbahnhof, in der Nähe von Reichstag und Kanzleramt, die

sich auf rund 60 Hektar zu einem modernen, gemischt genutzten Quartier mit hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen entwickeln. Außerhalb Berlins verfügt CA Immo über Grundstücksreserven in Frankfurt, München und Mainz, die durch öffentliche und private Verkehrsmittel gut erschlossen sind. Diese Grundstücke befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Baurechtschaffung und sind größtenteils für die Wohnbebauung und damit für den Verkauf vorgesehen (kurzfristiges Immobilienvermögen).

Einzelheiten zu den kürzlich abgeschlossenen Projekten, den laufenden Projekten im Bau und den künftigen Entwicklungsplänen finden Sie im Abschnitt "Immobilienvermögen in Entwicklung".

IMMOBILIENAKQUISITIONEN ALS ZUSÄTZLICHER WACHSTUMSIMPULS

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

So wurde im Juli 2023 der Erwerb eines Grundstücks, das für eine hochwertige Büroentwicklung in der Nähe des Hauptbahnhofs in Berlin vorgesehen ist, gleichzeitig mit

dem Verkauf des Hamburger Bahnhofs und der Rieckhallen in Berlin abgeschlossen.

ROBUSTE BILANZSTRUKTUR ALS SOLIDE WACHSTUMSBASIS

Die Finanzierungsstrategie der CA Immo Gruppe basiert auf einem ausgewogenen Mix aus besicherten und unbesicherten Finanzierungsinstrumenten mit dem Ziel, die Finanzierungskosten und das Zinsänderungsrisiko zu minimieren und gleichzeitig die durchschnittlichen Laufzeiten und die Flexibilität zu maximieren. Die mittelfristige Aufrechterhaltung einer Investment-Grade-Finanzpolitik auf Basis einer soliden Bilanzstruktur mit starker Eigenkapitalausstattung und nachhaltiger Profitabilität ist ein wesentlicher strategischer Baustein, der sich auch in der Zielsetzung eines langfristig defensiven und robusten Finanzprofils widerspiegelt (siehe Abschnitt "Finanzierung").

ESG: TRANSFORMATION IN EIN NACHHALTIGES UNTERNEHMEN

Die Evaluierung und das Management der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld ist integrierter Teil unseres Qualitätsanspruchs. Mit unserem ESG-Engagement wollen wir aktiv zur Erreichung der von der Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele und dem allgemeinen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beitragen. Um dies zu gewährleisten, setzt CA Immo auf strategisches, konzernweit konsistentes Nachhaltigkeitsmanagement. Im Zuge dessen kommen vielfältige Maßnahmen zur Umsetzung, u. a. um den CO₂-Fußabdruck und Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude zu minimieren und hohe soziale Standards in unserem Einflussbereich zu setzen. Ausführliche Informationen zu unserem diesbezüglichen Engagement finden sich im ESG-Bericht.

CA IMMO-GESCHÄFTSMODELL



ESG-BERICHT

CA Immo ist Investor, Entwickler und Manager von hochwertigen Bürogebäuden. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen der Stakeholder von CA Immo in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld. Dieser Bericht zeigt unsere strategische Positionierung, Ziele und Maßnahmenplanung zum Thema Nachhaltigkeit und bietet einen Überblick über entsprechende Aktivitäten im Jahr 2023.

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 internationalen Standards, dem **Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG)** und den Empfehlungen der **Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)**. Eine Übersicht aller gemäß dieser Standards in den Geschäftsbericht integrierten Nachhaltigkeitsthemen sowie eine detaillierte Definition der Berichtsgrenzen und -methodik findet sich im ESG-Anhang.



Mit dem NaDiVeG wurde die Non-Financial Reporting Directive der Europäischen Union zur Offenlegung nichtfinanzieller Informationen zur ESG-Leistung auf nationaler Ebene umgesetzt. Die TCFD-Empfehlungen stehen für eine konsistente Offenlegung klimabezogener finanzieller Risiken.

Als wesentlicher Akteur im europäischen Immobiliensektor unterstützt CA Immo die **Ziele für nachhaltige**

Entwicklung der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals, SDGs). Die im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigten **SDGs** sind im Abschnitt „Wesentlichkeitsanalyse“ angeführt.



Mit der **EU-Taxonomie-Verordnung** und der **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)** bzw. den **European Sustainability Reporting Standards (ESRS)** legt die EU-Kommission neue verbindliche Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung vor. Für CA Immo wird die Berichtslegung gemäß CSRD, ESRS und EU-Taxonomie-Verordnung ab dem Geschäftsjahr 2025 verpflichtend sein, entsprechende Vorbereitungen sind in Umsetzung. Die Themen und Ansätze der neuen Regularien wurden in der Aktualisierung unserer ESG-Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2022 bereits berücksichtigt, weitere Anforderungen werden schrittweise in den ESG-Bericht inkludiert.

ESG-Ratings und Awards

Durch möglichst relevante und aussagekräftige Berichterstattung wollen wir die Transparenz und Vergleichbarkeit unserer Nachhaltigkeitsperformance optimieren. Unser in den Geschäftsbericht integrierter Nachhaltigkeitsbericht 2022 wurde zum vierten Jahr in Folge mit einem **„EPRA sBPR Gold“ Award** für vorbildliche ESG-Berichterstattung ausgezeichnet. CA Immo ist im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex der Wiener Börse gereiht (www.voenix.at). Zusätzlich zu unserer jährlichen Berichterstattung lassen wir uns kontinuierlich von etablierten ESG-Ratingagenturen bewerten. Im Geschäftsjahr 2023 konnte CA Immo ihre ESG-Ratings teilweise weiter verbessern.

CA IMMO ESG-RATINGS IM JAHRESVERGLEICH

Rating-Agentur	Score 2023	Score 2022	Score 2021	Score 2020
MSCI	A	AAA	AA	A
Sustainalytics	9,6 (negligible risk)	10,9 (low risk)	14,6 (low risk)	17,1 (low risk)
ISS ESG	C (Prime)	C (Prime)	C-	C-
CDP	C	C	D	D
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold



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

Mitgliedschaften

CA Immo ist aktiv in den wesentlichen Plattformen der Immobilienwirtschaft und unterstützt über Mitgliedschaften bzw. Kooperationen Organisationen, die:

- nachhaltige Unternehmens-, Stadt- bzw. Projektentwicklung fördern, z. B. den UN Global Compact (UNGC) und die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DGNB)

- relevante Themen und Anliegen der Immobilienwirtschaft öffentlich vertreten und standardisieren, z. B. die European Public Real Estate Association (EPRA).

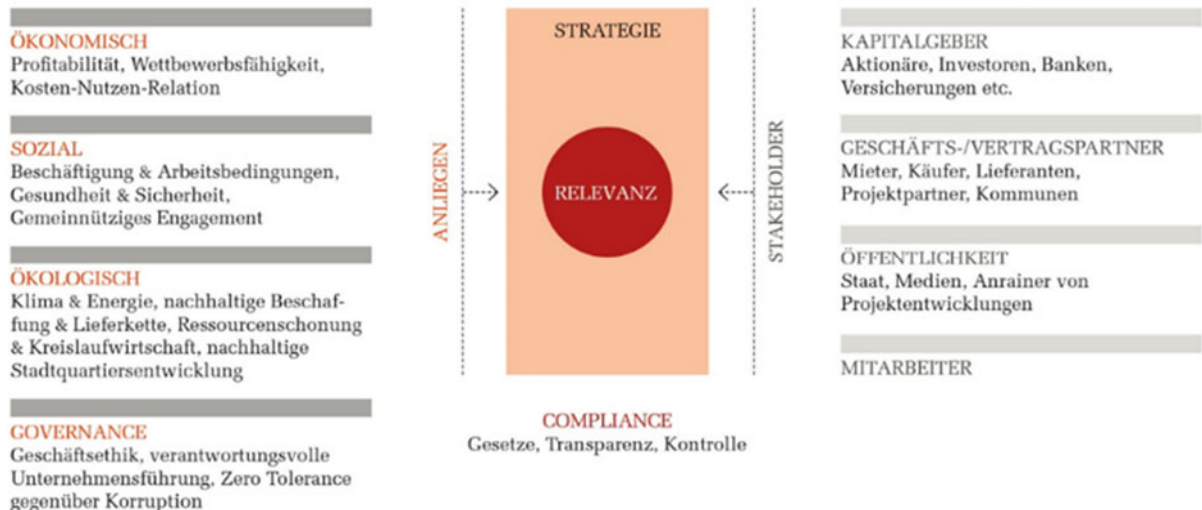
Mit unternehmensübergreifendem Erfahrungsaustausch zielt CA Immo darauf ab, frühzeitig an Best-Practices zu partizipieren und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu stärken (siehe auch Kapitel Forschung und Entwicklung). Eine vollständige Liste aller CA Immo-Mitgliedschaften findet sich auf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

Stakeholder-Dialog und politisches Engagement

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

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

CA IMMO-NACHHALTIGKEITSANSATZ



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

Strategische Nachhaltigkeitsinitiative und Bewusstseinsbildung

Unter dem Motto „Tomorrow Proof by CA Immo“ definiert und steuert CA Immo ihre konzernweiten Nachhaltigkeitsaktivitäten. Neben der sowohl internen und externen Berichterstattung und Kommunikation ist auch die organisatorische Verankerung und Prozesssteuerung von Nachhaltigkeitsthemen und -aktivitäten im Fokus. 2023 wurden u. a. abteilungsübergreifende Arbeitsgruppen zu ESG-Themen (z. B. zur EU-Taxonomie oder zum Aufbau eines quartalsweisen, standardisierten internen ESG Reportings) fortgeführt und virtuelle Mitarbeiter-Schulungen (z. B. zu den neuen EU-Regularien) angeboten.



Organisatorische Verankerung und Steuerung von Nachhaltigkeitsthemen und -risiken

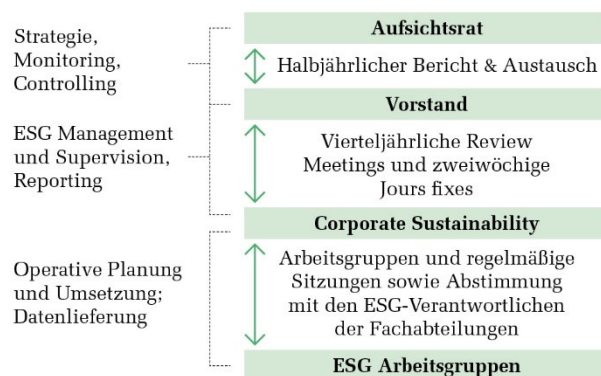
Die konzernweite, ganzheitliche Implementierung von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie deren Einhaltung obliegt dem Gesamtvorstand. Das ESG-Engagement von CA Immo umfasst Ziele, entsprechende Strategien und Maßnahmen zur Zielerreichung, umfassendes Reporting und das Bekenntnis zur Einhaltung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

Die für CA Immo relevanten Klima- sowie allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken werden als Teil des konzernweiten Risikokatalogs jährlich neu durch die verantwortli-

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

In laufender Abstimmung mit den relevanten Fachabteilungen koordiniert und überwacht die Abteilung Corporate Sustainability die kontinuierliche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und treibt die Entwicklung neuer Initiativen voran. Ein Update zu Rahmenbedingungen, Zielen und Maßnahmen sowie entsprechende Fortschritte im ESG-Kontext werden dem Vorstand und erweiterten Management u. a. im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Quarterly Review Meetings bzw. in 14tägig stattfindenden CEO-Jours-Fixes präsentiert. Dem Aufsichtsrat wird mindestens zweimal jährlich im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Aufsichtsratssitzungen über ESG-Themen berichtet (siehe auch Kapitel „Bericht des Aufsichtsrats“).

ESG GOVERNANCE BEI CA IMMO



Informationen zur Verankerung von ESG im Vergütungsmodell des Vorstands finden Sie im Vergütungsbericht bzw. unter www.caimmo.com/de/verguetung.



Relevanz und Prioritäten der Nachhaltigkeitsberichterstattung – Wesentlichkeitsanalyse

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

Im ersten Schritt wurde eine Liste der potenziell relevanten Themen auf Basis der Regularien, Nachhaltigkeitsstandards, Berichterstattung relevanter Mitbewerber und mit expliziter Berücksichtigung der Themen der CSRD sowie einer internen Analyse der Auswirkungen der CA Immo-Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft erstellt. Die Bewertung der gesammelten Themen erfolgte im Anschluss gemäß dem **Konzept der doppelten Wesentlichkeit**, bei dem sowohl die Wesentlichkeit der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft über die gesamte Wertschöpfungskette (Impact Materiality bzw. „Inside-out“) als auch die finanzielle Wesentlichkeit (Financial Materiality, „Outside-In“) berücksichtigt werden.

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

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

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

Liste der wesentlichen Themen erstellt, die anschließend von den Mitgliedern des Vorstands validiert wurde.

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

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

Im Bereich Umwelt:

- Sicherstellung der Energieeffizienz sowie Reduktion der CO₂-Emissionen, Vermeidung von Abfallaufkommen und erhöhtem Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude
- Vermeidung von Umweltverschmutzung
- Umweltfreundliche Beschaffung, Berücksichtigung von Umwelt- und sozialen Kriterien in der Lieferkette
- Schutz der Biodiversität bei unseren Entwicklungsprojekten, Vermeidung von Bodenversiegelung
- Nachhaltige Produktdefinition für Quartiersentwicklungen und Neubauprojekte.

Im Bereich Soziales und Governance:







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

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse, bei der die interne Experteneinschätzung als auch die externe Stakeholdersicht berücksichtigt wurden, sind im Folgenden in Form einer Liste der wesentlichen Themen von CA Immo dargestellt und sechs Fokusbereichen zugeordnet. Die Fokusbereiche spiegeln die strategische Ebene des ESG-Managements wider und definieren den Rahmen, innerhalb dessen CA Immo einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten kann – sowie die damit ver-

bundenen wesentlichen Risiken und Chancen. Damit geben sie zugleich die Schwerpunkte der laufenden Nachhaltigkeitsberichterstattung, der strategischen Zielsetzungen und operativen Maßnahmen vor.

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

STRATEGISCHE ESG-FOKUSBEREICHE VON CA IMMO

Fokusbereich	Beschreibung
<p>1. Klima & Energie</p> 	<p>Wir wollen einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung auf 1,5° Celsius zu begrenzen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den Energieverbrauch und CO₂-Footprint im Bau und Betrieb unserer Gebäude zu reduzieren und die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen. Durch Sensibilisierung unserer Mieter, Mitarbeiter und Lieferanten wollen wir klima- und umweltfreundliches Verhalten im Rahmen unseres Einflussbereichs fördern.</p>
<p>2. Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette</p> 	<p>Wir entwickeln Büroimmobilien ausschließlich nach hohen Nachhaltigkeitsstandards. Die Einhaltung der damit verbundenen Anforderungen an nachhaltige Beschaffung stellen wir über vielfältige Umwelt- und Sozialauflagen für Auftragnehmer und Lieferanten auch in der Lieferkette sicher.</p>
<p>3. Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft</p> 	<p>Wir setzen auf Initiativen, die zu reduziertem Ressourcenverbrauch, der Wiederverwendung und dem Recycling von Materialien und Abfall sowie der Vermeidung von Umweltverschmutzung beim Bau, Betrieb und der Sanierung von Gebäuden beitragen.</p>
<p>4. Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung</p> 	<p>Wir sind spezialisiert auf die umweltschonende Revitalisierung von innerstädtischen Altstandorten (Brownfield Development). Dabei achten wir auf den Schutz der Biodiversität und schaffen gemischt genutzte Stadtquartiere mit nachhaltiger Infrastruktur und hoher Lebensqualität, die attraktiv, integrativ und zugänglich sind.</p>
<p>5. Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance</p> 	<p>Verantwortungsvolle Unternehmensführung und Compliance mit sozial-, umwelt- und wirtschaftsrelevanten Vorgaben sind Basis unserer Geschäftstätigkeit. Wir verpflichten uns dazu, Arbeitnehmerrechte zu stärken, Menschenrechtsverletzungen vorzubeugen und agieren in unserem gesamten Einflussbereich nach den Grundsätzen der Nichtdiskriminierung, Chancengleichheit und Zero Tolerance gegenüber Korruption und Bestechung.</p>
<p>6. Gesundheit, Sicherheit & Wohlbefind</p> 	<p>Wir schaffen sichere, gesundheitsfördernde und attraktive Arbeitsumgebungen für Mieter, Dienstleister und Mitarbeiter – sowohl in unseren Gebäuden als auch auf den Baustellen. Wir fördern unsere Mitarbeiter und achten auf deren Bedürfnisse, Gesundheit und Individualität.</p>

WESENTLICHE ESG-THEMEN IM KONTEXT INTERNATIONALER NACHHALTIGKEITS-INITIATIVEN

ESG	CA Immo-Fokus-bereiche	Wesentliche Themen	Wesentliche Sub-Themen	Schwerpunkthemen der EU-Taxonomie-Verordnung	UN Sustainable Development Goals (SDGs)
E		Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> Treibhausgas-Emissionen & Dekarbonisierung Nachhaltiges Energiemanagement 	<ul style="list-style-type: none"> Klimaschutz Anpassung an den Klimawandel 	
E		Vermeidung von Umweltverschmutzung	Schädliche Stoffe und Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden	<ul style="list-style-type: none"> Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen 	
E		Kreislaufwirtschaft	Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft	Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	
E, S		Nachhaltige Lieferkette	Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung		
E, S		Urbane Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung Nachhaltigkeitszertifizierungen der Gebäude 	Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme	 
S		End-Nutzer und -Verbraucher	Wohlergehen, Komfort, Zufriedenheit & Sicherheit der Mieter		
S		Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> Attraktiver Arbeitgeber Talente-Management & Personalentwicklung Inklusion, Diversität & Chancengleichheit 		
S		Wirkung auf Gemeinschaften	Gesellschaftliches Engagement		
G		Governance	<ul style="list-style-type: none"> Verantwortungsvolle wirtschaftliche Leistung und langfristiger Wert Cybersecurity Menschenrechte Management der ESG-Risiken und Chancen Tax Governance & Verantwortung Governance & Internes Kontrollsystem 		
G		Business Conduct	Compliance & Business Conduct		

CA Immo Nachhaltigkeitsagenda

Die Agenda für einen nachhaltigen Geschäftsbetrieb fasst alle Ziele und Prinzipien im Kontext unserer wesentlichen ESG-Themen sowie den aktuellen Stand der Zielerreichung zusammen. Mit diesem Programm will CA Immo aktiv zur Erreichung der von der Europäischen

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

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB

Ziele & Prinzipien	Zielerreichung 2023
Klima & Energie	
– Reduktion der CO ₂ -Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019, Scope 1+2 Emissionen)	2019-2023: –67%
– Reduktion der Energieintensität des Bestandsportfolios um 15% bis 2025 (Basisjahr 2019, vom Vermieter beschaffte Energie für Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste)	2019-2023: –33%
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte haben einen jährlichen Endenergiebedarf von max. 100 kWh/m ² (Projekte, die nach 2025 abgeschlossen werden) bzw. max. 80 kWh/m ² (Projekte, die nach 2030 abgeschlossen werden)	Der Design Brief für alle derzeit geplanten Projekte berücksichtigt diese Schwellenwerte
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7	EU Taxonomie-Checks sind für alle laufenden Projekte geplant. In den Projektanforderungen für Neubauprojekte ab 2022 ist die Einhaltung der TSC 7.1 und 7.7 inkludiert
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte werden einer Lebenszyklusanalyse (Life Cycle Assessment, LCA) zur Nachverfolgung von gebundenen CO ₂ -Emissionen (embodied carbon) unterzogen	In allen Neubauprojekten werden projektbegleitend LCAs erstellt
– Alle Neubauprojekte, die ab 2030 fertiggestellt werden, sind klimaneutral im Betrieb (net zero carbon)	In der Planungsphase werden entsprechende Maßnahmen berücksichtigt
– Klimaneutralität bis 2050	
Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	
– Sozial- und Umweltauflagen in der CA Immo-Vergaberichtlinie	Verpflichtung von Bau-Dienstleistern zur Einhaltung umfassender Nachhaltigkeitsstandards
Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft	
– Für alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte wird ein Materialpass erstellt, um den Beitrag zur Kreislaufwirtschaft zu erhöhen	Ein Materialpass für das Bauprojekt Upbeat ist in Vorbereitung und wird zur Fertigstellung vorliegen
– Erhöhung des Anteils der Mülltrennung	Anteil des umgeleiteten Abfalls 2023: 84% (2022: 51%)
– Reduktion des Gebäude-Wasserverbrauchs	Wasserverbrauch im Jahresvergleich 2023 zu 2022 lag bei –16%

Ziele & Prinzipien	Zielerreichung 2023
Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	
– Zertifizierungsrate von mind. 70% im Bestandsportfolio (DGNB, LEED, BREEAM, nach Bilanzwert)	Zertifizierungsquote 2023: 67%
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte werden eine Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB, LEED oder BREEAM) sowie eine WiredScore- oder SmartScore-Zertifizierung erreichen	Für alle im Bau sowie in Planung befindlichen Projekte ist eine DGNB und WiredScore-Zertifizierung (jeweils mind. Gold Standard) vorgesehen
Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	
– Unterzeichner des UN Global Compact	CA Immo ist seit 2022 Unterzeichner des UN Global Compact
– Verbesserung des Scores bei den wichtigsten ESG-Ratings	Sustainalytics Risk Score von 10.9 (low risk) auf 9.6 (negligible risk) verbessert
– Jährliche Compliance- und Antikorruptionsschulung für alle Mitarbeiter	2023: 100% der Mitarbeiter haben eine Compliance- und Antikorruptionsschulung absolviert
Gesundheit, Sicherheit & Wellbeing	
– Jährliche konzernweite H&S-Checks (HSE) in allen Gebäuden	2023: H&S Checks in 100% aller CA Immo-Bestandsgebäude
Mitarbeiter	
– Anteil von Frauen in Führungspositionen von mindestens 30%	2023: 33% Anteil von Frauen in Führungspositionen
– Schulung und Kommunikation zum Thema Diversität und Inklusion für alle Mitarbeiter in mindestens 2-jährigem Zyklus	Regelmäßig stattfindende Führungskräftebildungen sowie Schulungen und Beratung zum Thema Diversität & Vielfalt im Rahmen des Mitarbeiter-Trainingsprogramms
– Regelmäßige Durchführung einer betrieblichen Meinungsumfrage und Nutzung der Umfrageergebnisse zur gezielten Verbesserung der Zufriedenheit innerhalb der Belegschaft	– Eine betriebliche Meinungsumfrage wurde 2022 durchgeführt – Zufriedenheitsquote 2022: 71%

I. KLIMAWANDEL

Wir wollen unseren Mietern hochwertige, nachhaltige Gebäude in Top-Lagen bieten und gleichzeitig einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung auf 1,5° Celsius zu begrenzen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den CO₂-Footprint unserer Geschäftstätigkeit möglichst gezielt zu reduzieren.

Um eine lange Wertbeständigkeit und Marktfähigkeit ihres Portfolios zu gewährleisten, setzt CA Immo auf Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmanagement über den gesamten

Lebenszyklus der Gebäude. Unser Anspruch ist es, energieeffiziente Gebäude zu entwickeln, im Bestand zu halten und möglichst ressourcenschonend zu betreiben.

- Wesentliche Sub-Themen:
- THG-Emissionen und Dekarbonisierung
 - Nachhaltiges Energiemanagement

Die nachstehende Tabelle fasst alle wesentlichen Ziele und Maßnahmen zur Optimierung der Energiebilanz und Minimierung des CO₂-Fußabdrucks unserer Gebäude zusammen. Der aktuelle Status dieser Maßnahmen und Fortschritte im Berichtsjahr sind in den einzelnen Abschnitten detailliert beschrieben.

CA IMMO AGENDA IM BEREICH KLIMAWANDEL – DEKARBONISIERUNGSSTRATEGIE

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Klimawandel - Klima & Energie	
<ul style="list-style-type: none"> –Reduktion der CO₂-Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019, Scope 1+2 Emissionen) –Reduktion der Energieintensität des Bestandsportfolios um 15% bis 2025 (Basisjahr 2019, vom Vermieter beschaffte Energie für Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste) 	<ul style="list-style-type: none"> –Bezug von 100% Strom aus erneuerbaren Energiequellen im Bestandsportfolio bis 2023 (vom Vermieter beschafft), Einkauf von klimaneutraler Fernwärme nach lokaler Verfügbarkeit –Green-Lease-Programm zur Reduktion der CO₂-Emissionen (Scope 3) im Gebäudebestand (Mieterbeteiligung) –Aufbau eines digitalen Energiemanagement-Systems für das Bestandsportfolio bis 2025 –Maßnahmenprogramm zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Bilanz im Gebäudebetrieb
<ul style="list-style-type: none"> –Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte haben einen jährlichen Endenergiebedarf von max. 100 kWh/m² –Alle Neubauprojekte, die ab 2030 fertiggestellt werden, haben einen jährlichen Endenergiebedarf von max. 80 kWh/m² und sind klimaneutral im Betrieb (net zero carbon) 	<ul style="list-style-type: none"> –Leitlinien zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und CO₂-Fußabdrucks von Neubauprojekten
<ul style="list-style-type: none"> –Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7 	<ul style="list-style-type: none"> –EU-Taxonomie-Checks werden für die aktuell laufenden Projekte umgesetzt. Die Einhaltung der TSC 7.1 und 7.7 in der aktuell gültigen Fassung ist Teil der Projektanforderungen für Neubauprojekte –Frühzeitige Durchführung einer CO₂-Lebenszyklusanalyse (LCA) für jedes Neubauprojekt zur Erfassung und Reduktion der gebundenen CO₂-Emissionen

ESG-Bericht

Energiemonitoring und -management

CA Immo erhebt und analysiert jährlich den Energieverbrauch aus Wärme und Strom sowie die daraus entstehenden CO₂-Emissionen des Bestandsportfolios (siehe Tabellen im ESG-Anhang). Um künftig ein zeitnaheres, kontinuierliches Energiemonitoring inklusive Schwachstellenanalysen bereitzustellen, wurde im Jahr 2023 ein strukturierter Prozess zur quartalsweisen Erhebung und Analyse sämtlicher Gebäude-Energiedaten eingeführt. Diese Daten fließen in das konzernweite Portfoliomonitoring ein, auf dessen Basis Entscheidungen über (energetische) Investitionen bzw. Portfoliotransaktionen (Kapitalrotation) getroffen werden. Unterstützt wird das konzernweite Energiemanagementsystem u. a. durch fernauslesbare digitale Zähler (**Smart Meter**) sowie erweiterte ESG Service Level Agreements u. a. für Facility-Management-Dienstleistungen zur laufenden Optimierung des nachhaltigen Gebäudebetriebs.

Per Ende 2023 waren 100% der Strommessstellen der deutschen CA Immo-Gebäude auf fernauslesbare digitale Stromzähler umgerüstet.

Energiemanagement: Prozesse, Steuerung, Verantwortlichkeiten

Die Steuerung, Überwachung und Umsetzung des operativen Energiemanagements der Gebäude obliegt dem Asset Management von CA Immo. Investitionen in Maßnahmen zur Verbesserung der Ressourceneffizienz der Gebäude (Energie, Wasser) werden als Teil der Instandhaltungsaufwände im Zuge des jährlichen Budgetierungsprozesses vom Asset Management vorgeschlagen und vom Vorstand beschlossen.

Maßnahmenprogramm zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Bilanz im Gebäudebetrieb

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

- Energetische und klimagerechte Modernisierung von Bestandsimmobilien: z. B. Einbau von LED-Technik mit modernen Sensoren, Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen, Anlagenverbesserung bei Heizungs- und Kühlmedien sowie Pumpsystemen
- Einbau moderner Energiemanagementsysteme zur frühzeitigen Erkennung von Optimierungspotenzialen in Gebäuden
- Kontinuierlicher Ausbau der Gebäudedigitalisierung: intelligente Steuerung der technischen Gebäude-Infrastruktur wie z. B. Licht-, Klima- und Heizanlagen durch moderne Gebäude-Leittechnik
- Energieeinsparmaßnahmen: z. B. Optimierung von Anlagelaufzeiten und Temperaturregelung
- Ausbau erneuerbarer Energieträger im Gebäudebestand (z. B. Photovoltaik-Anlagen)
- Strategisches Kapitalrotationsprogramm: Projektentwicklung für den eigenen Bestand und gezielter Verkauf älterer Bestandsgebäude.

2021 wurden detaillierte Energie-Assessments für Gebäude mit erhöhtem Energieverbrauch durchgeführt und gezielte Maßnahmen für die Steigerung der Energieeffizienz im Bestand abgeleitet. Seit 2022 läuft die schrittweise Implementierung dieser Maßnahmen. Im Jahr 2023 wurden rund 3,8 Mio. € in die Verbesserung der Energieeffizienz, den Klimaschutz und das Energiemonitoring der Gebäude investiert. Ein Monitoring der Energieeinsparungen in Folge der durchgeführten Optimierungsmaßnahmen erfolgt im Zuge der laufenden Verbrauchsdatenerhebung (Siehe Absatz „Energiemonitoring“).

Im Jahr 2023 wurde u. a. die umfassende **Renovierung des Warschauer Bürogebäude Saski Crescent** gestartet mit dem Ziel, die Energieeffizienz und den Mieterkomfort des Gebäudes deutlich zu erhöhen. U. a. soll der Einbau eines hochmodernen digitalen Gebäudemanagementsystems (BMS), digitaler Zähler und energieeffizienter Beleuchtung zu einer deutlichen Reduktion von Energieverbrauch und Betriebskosten führen, während neue technische Lösungen für optimale Belüftungsqualität und allgemeinen thermischen Komfort die Aufenthaltsquali-

tät für die Büronutzer optimieren. Der Renovierungsprozess soll eine Senkung des Primärenergiebedarfs (PED) um insgesamt 30% bewirken, eine Zertifizierung gemäß BREEAM, WELL Core & Shell und WiredScore ist nach Abschluss der Arbeiten im Jahr 2024 vorgesehen.

Mieterbeteiligung: Green Lease Agreements

Ein ganzheitlich umwelt- und klimafreundlicher Gebäudebetrieb bedarf der Mitwirkung der Gebäudenutzer. Mittels Green Lease Agreements bieten wir unseren Mietern die Möglichkeit, sich partnerschaftlich an unseren ESG-Initiativen zu beteiligen. Ein Green Lease ist ein Mietvertrag, in dem Mieter und Vermieter durch den Zusatz von ESG-Vertragsklauseln eine möglichst nachhaltige und effiziente Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie vereinbaren. Entsprechende Vertragsbestandteile wurden 2022 konzernweit ausgerollt. Bis Ende 2023 wurden insgesamt 165 Mietverträge (31.12.2022: 82) für eine vermietbare Nutzfläche von mehr als 200.000 m² als Green Lease-Verträge abgeschlossen. In den kommenden Jahren sollen neue und bestehende Vertragsverhältnisse weiter sukzessive auf Green Leases umgestellt werden. Green Lease Agreements inkludieren u. a.:

- Bezug von Ökostrom zur Reduktion der CO₂-Emissionen im operativen Betrieb (Scope 3)
- Daten- und Informationsaustausch mit dem Mieter (Energie-, Wasser-, Abfallverbrauch) und Analyse von Verbrauchsdaten (Energie-Monitoring)
- Verminderung von Abfall, ökologische Reinigung
- Anreize für klimafreundliche Mobilität der Mitarbeiter
- Umwelt- und ressourcenschonende Ausstattung der Mietobjekte.

Umstellung des Gebäudebetriebs auf grüne Energie

Im Jahr 2023 wurden CA Immo-Gebäude zu 82% mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen betrieben (aufgrund der vorübergehenden Aussetzung des Ankaufs von Ökostrom in Tschechien). Dies gilt für alle Allgemeinflächen und vom Vermieter zur Verfügung gestellten Dienste (shared services, z. B. Gebäudeklimatisierung und -beheizung, Aufzüge, Beleuchtung) in unseren Multi-Tenant-Gebäuden. Da in den CEE-Ländern Ungarn, Polen und Tschechien darüber hinaus der gesamte Mieterstrom von CA Immo zentral eingekauft wird, inkludieren die Stromverträge in diesen Ländern auch den Mieterstrom.

Im Zuge der Umstellung des CA Immo-Gebäudebetriebs auf Grünstrom wurde auch die Versorgung der eigengenutzten CA Immo-Büros (in eigenen Bestandsgebäuden) mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen bis 2025 gesi-

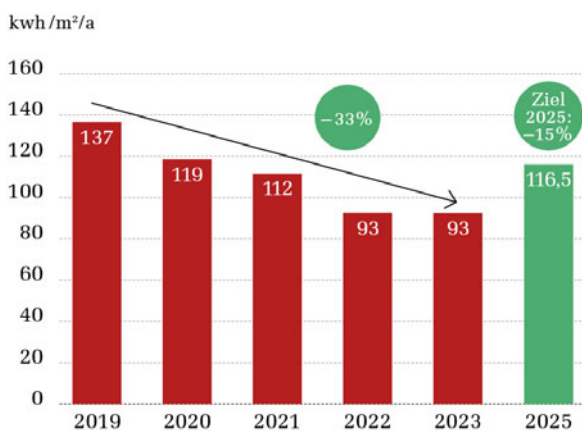
chert. In Summe lag der Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen, der in unseren eigengenutzten Büros verbraucht wurde, 2023 bei 86%. Mit diesem grünen Energieeinkauf konnten wir den CO₂-Fußabdruck unserer eigengenutzten Büroflächen erheblich reduzieren. Eine Aufstellung des Energieverbrauchs inkl. der daraus resultierenden CO₂-Emissionen sowie des Wasser- und Abfallaufkommens in den eigengenutzten CA Immo-Büroflächen findet sich im ESG-Anhang.

Um auch die CO₂-Emissionen aus der Beheizung des Gebäudebestands zu reduzieren, sollen zudem die **Fernwärmeverträge** je nach lokaler Verfügbarkeit sukzessive auf grüne bzw. CO₂-neutrale Energieträger umgestellt werden. Zum Berichtszeitpunkt wurden vier Objekte in Deutschland (in Köln und Düsseldorf) mit CO₂-neutraler Fernwärme versorgt.

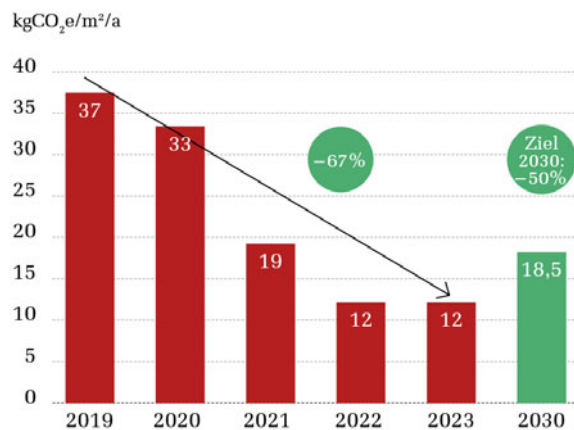
Energieverbrauch und CO₂-Footprint des Gebäudebestands

Die durchschnittliche CO₂-Emissionsintensität (= jährliche CO₂-Emissionen je m²) des CA Immo-Bestandspportfolios (Scope 1+2, exkl. Mieterstrom) lag im Vorjahresvergleich stabil bei 12,1 kgCO₂e/m² (2022: 12,0 kgCO₂e/m²). Auch die durchschnittliche Energieintensität (Energieverbrauch je m², exkl. Mieterstrom) blieb mit 93 kWh/m²/a konstant auf Vorjahresniveau.

**ENERGIEINTENSITÄT 2019-2023
ALLGEMEINFLÄCHEN/SHARED SERVICES**



**CO₂-EMISSIONSINTENSITÄT 2019-2023
(SCOPE 1 UND 2, MARKT-BASIIERT)**



Die dargestellten Verbrauchsdaten (sowie daraus resultierende Emissionen) inkludieren den von CA Immo eingekauften Strom für Allgemeinflächen (Allgemeinstrom) sowie Energie für Heizwärme und Kühlung im gesamten Gebäude (shared services). Vom Mieter direkt bzw. von CA Immo zentral für Mieterbereiche eingekaufter Strom (Submetering) ist exkludiert, da vollständige Verbrauchswerte zum Mieterstrom nicht für alle Gebäude vorliegen. Single-Tenant-Gebäude sind in dieser Analyse nicht berücksichtigt, da für diese die Trennung in Allgemein- und Mieterstrom nicht vorliegt. Eine detaillierte Tabelle zu Energieverbrauchs- und Emissionswerten des CA Immo-Bestands sowie Informationen zu Berichtsgrenzen und Analysemethodik der Verbrauchswerte finden sich im ESG-Anhang. Die zur Kalkulation der Energie- und CO₂-Intensitäten herangezogene Fläche ist die Brutto-Innenfläche (GIA).

Energieeffizienz und CO₂-Emissionen in der Projektentwicklung

Unser Anspruch ist seit vielen Jahren, besonders nachhaltige und energieeffiziente Gebäude für das eigene Portfolio zu entwickeln und dadurch die Qualität und Zukunftsfähigkeit des Gebäudebestands zu erhöhen. Während im Bestandsmanagement die Dekarbonisierung des Gebäudebetriebs (operative CO₂-Emissionen) im Fokus steht, wird in der Projektentwicklung der gesamte Lebenszyklus der Gebäude betrachtet. Der gesamte CO₂-Fußabdruck von Gebäuden inkludiert Emissionen aus folgenden Phasen des Lebenszyklus:

Gebundene CO₂-Emissionen (embodied carbon):

- Emissionen, die bei der Herstellung von Baumaterialien und deren Transport entstehen (Phase A1-A3)
- Emissionen des Bauprozesses (Phase A4-A5)
- Emissionen aus der Instandhaltung, Reparatur, Sanierung während des Lebenszyklus (B1-B5)
- Emissionen aus Abriss und Entsorgung (C1-C4)

Operative CO₂-Emissionen (operational carbon):

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

Um die Emissionslast ihrer Gebäude ganzheitlich zu ermitteln und zu optimieren, führt CA Immo seit 2011 für alle Neubauprojekte frühzeitig eine umfassende CO₂-Lebenszyklusanalyse durch. Gut ein Drittel aller Treibhausgasemissionen eines Gebäudes entsteht vor dessen tatsächlicher Nutzung – bei der Herstellung und Errichtung (Quelle: DGNB, Studie zu CO₂-Emissionen von Bauwerken, 2021). Zusätzlich zur Reduktion dieser gebundenen CO₂-Emissionen – u. a. durch die Verwendung emissionsarmer Baumaterialien – ist vor allem die Senkung des Energiebedarfs der Projekte (operative CO₂-Emissionen) ein wichtiger Hebel zur Reduktion des CO₂-Fußabdrucks von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus.

Leitlinien zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und CO₂-Fußabdrucks von Neubauprojekten

Unsere Dekarbonisierungsstrategie für Neubauprojekte sieht u. a. folgende Maßnahmen vor:

- Kontinuierliche Reduktion des Energiebedarfs von Neubauprojekten durch Optimierung der Gebäudehülle und -technik
- Zielgerichtete Digitalisierung der Gebäude-Leittechnik für effizienten Gebäudebetrieb (Energiemonitoring und -management)
- Frühzeitige Durchführung einer CO₂-Lebenszyklusanalyse (LCA) für jedes Neubauprojekt zur Erfassung und Reduktion der gebundenen CO₂-Emissionen
- Ausbau erneuerbarer Energieträger in und an Neubauprojekten (z. B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie)
- Verwendung von emissionsarmen bzw. CO₂-reduzierten Baumaterialien (z. B. Beton) soweit möglich
- Erstellung eines Materialpasses für jedes Neubauprojekt zur Erfassung der Baumaterialien und zur Optimierung von Rohstoffverbrauch und Emissionslast (cradle to grave / cradle to cradle) – siehe Kapitel „Kreislaufwirtschaft“
- Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7.

GEBUNDENE CO₂-EMISSIONEN UND ENERGIEBEDARF JÜNGSTER PROJEKTFERTIGSTELLUNGEN UND AKTUELLER BAUPROJEKTE

Projekt ¹⁾	Nutzung	Fertigstellung	Netto- grundfläche in m ²	Upfront Carbon (A1-A5) in kgCO ₂ /m ²	Primär- energiebedarf in kWh/m ² /a	Endenergie- bedarf in kWh/m ² /a
ONE	Büro, Hotel	2022	77.342	433	87	128
Grasblau	Büro	2022	11.943	451	73	88
Hochhaus am Europaplatz	Büro	2023	25.505	530	119	155
Upbeat	Büro	2026	38.547	532	104	156
Gesamt			153.337	475	96	136
Markt-Durchschnitt (Deutschland) ²⁾	Büro				222	160

¹⁾ ONE, Grasblau, Hochhaus am Europaplatz: Werte basieren auf finale, nach Projektabschluss erstellten LCA. Die Werte für Upbeat sind vorläufige Schätzwerte, die in unterschiedlichen Projektphasen im LCA erfasst wurden mit dem Ziel, die Emissionswerte im Zuge der Projektumsetzung zu reduzieren. Während der Projektphase werden die gebundenen Emissionswerte laufend evaluiert und nach Fertigstellung konkretisiert. Finale Werte liegen somit erst nach Abschluss des Gesamtprojekts vor.

²⁾ Marktdurchschnitt (Büro Deutschland) gem. deepki <https://index-esg.com/>
 Quellen: Energieausweise, Ökobilanzen. Der Primärenergiebedarf eines Gebäudes errechnet sich aus dem Endenergiebedarf (Heizung, Beleuchtung, Kühlung; exkl. Mieterstrom wie IT oder Küchen in den Mietflächen), den im Gebäude eingesetzten Energieträgern (z. B. Strom, Fernwärme oder Gas) und deren definierten Primärenergiefaktoren. Der Einkauf von Ökostrom wird hierbei nicht berücksichtigt.

Im Jahr 2023 wurde das von CA Immo entwickelte **Bürogebäude Hochhaus am Europaplatz** direkt am Berliner Hauptbahnhof fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen. Wie alle Projektentwicklungen der CA Immo wurde auch dieses Gebäude unter Beachtung strenger Nachhaltigkeitskriterien realisiert, um die Energieeffizienz und CO₂-Bilanz des Gebäudes zu optimieren:

- Der CO₂-Footprint des Gebäudes liegt unter den aktuellen Empfehlungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)
- Der für den Gebäudebetrieb prognostizierte Primärenergiebedarf wird mind. 10% unter dem (zum Zeitpunkt des Baubeginns) aktuellen Referenzwert gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen
- Ein EU-Taxonomie-Check wurde durchgeführt, entsprechende Erkenntnisse daraus fließen in die Planung künftiger Bauprojekte ein
- Eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB-Gold-Standard ist derzeit in Umsetzung.

Klimafreundliche Mobilität

Das Bekenntnis von CA Immo zu Klima- und Umweltschutz gilt sowohl auf operativer als auch auf Konzernebene. Hier können wir einen Beitrag leisten, indem wir

unsere Flugreisen sowie den CO₂-Ausstoß der Dienstwagen reduzieren. In diesem Sinne bieten wir Mitarbeitern in zunehmendem Maße die Möglichkeit, Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge als Dienstwagen zu nutzen. Ende 2023 lag der Hybrid-Anteil der Dienstwagen konzernweit bei 27% (2022: 26%), auf Elektroautos entfielen 6% (2022: 5%). Diese Anteile sollen weiter sukzessive angehoben werden.

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

Wir unterstützen die Mobilitätswende, indem wir in unseren Gebäuden **E-Ladestationen** für unsere Mieter und Mitarbeiter einbauen. In Summe waren zum Stichtag 31. Dezember 2023 in CA Immo-Bestandsgebäuden insgesamt knapp 500 E-Ladestationen verfügbar (2022: 243). Im Anschluss an eine mieterseitige Bedarfsanalyse wurde im Jahr 2023 darüber hinaus der Einbau bzw. die Vorrüstung für weitere rd. 180 Ladesäulen in Auftrag gegeben. Alle E-Ladestationen werden mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen gespeist.

ÜBERSICHT DER CO₂-EMISSIONEN AUS REISETÄTIGKEIT

Reisetätigkeit	THG-Emissionen Scope	Maßeinheit	2023
Fuhrpark ¹⁾ Benzin, Hybrid Benzin	THG-Emissionen Scope 1	kgCO ₂ e	32.213
Fuhrpark ¹⁾ Diesel, Hybrid Diesel	THG-Emissionen Scope 1	kgCO ₂ e	63.257
Fuhrpark ¹⁾ Elektro, Hybrid Elektro	THG-Emissionen Scope 2	kgCO ₂ e	629
Dienstreisen Flüge, Bahnfahrten	THG-Emissionen Scope 3	kgCO ₂ e	49.153
Gesamt	THG-Emissionen Scope 1+2+3	kgCO₂e	145.252

¹⁾ Fuhrpark in Österreich und Deutschland, d. h. 92% des Fuhrparks, inkludiert

II. KREISLAUFWIRTSCHAFT UND VERMEIDUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNG

Wir setzen im Zuge unserer Geschäftstätigkeit auf Initiativen, die zu reduziertem Ressourcenverbrauch, der Wiederverwendung und dem Recycling von Materialien und Abfall sowie der Vermeidung von Umweltverschmutzung

beim Bau, Betrieb und der Sanierung von Gebäuden beitragen.

Wesentliche Sub-Themen:

- Kreislaufwirtschaft & Ressourcenschonung
- Schädliche Stoffe und Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden

CA IMMO AGENDA FÜR KREISLAUFWIRTSCHAFT UND RESSOURCENSCHONUNG

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Kreislaufwirtschaft & Ressourcenschonung	
<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Anteils an recyceltem/wiederverwertbarem Abfall - Reduktion des Wasserverbrauchs - Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7 	<ul style="list-style-type: none"> - Implementierung eines professionellen Abfallmanagements und Wasserverbrauchsmonitorings im Gebäudebetrieb - Green-Lease-Programm zur ressourcenschonenden, nachhaltigen Gebäudenutzung (Mieterbeteiligung) – siehe auch Kapitel „Klimaschutz“ - Erstellung eines Materialpasses für jedes Neubauprojekt zur Erfassung der Baumaterialien und zur Optimierung von Rohstoffverbrauch und Emissionslast (cradle to grave / cradle to cradle) - EU-Taxonomie-Checks werden für die aktuell laufenden Projekte umgesetzt. Die Einhaltung der TSC 7.1 und 7.7 in der aktuell gültigen Fassung ist Teil der Projektanforderungen für alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte

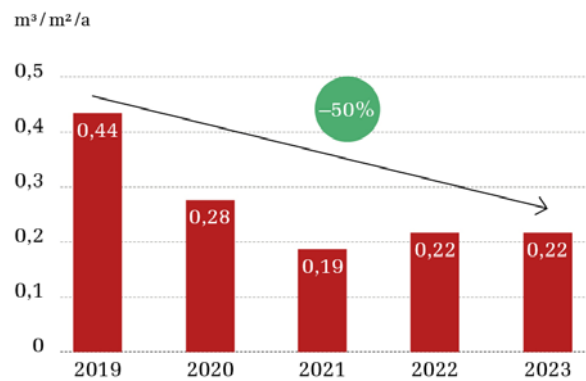
Da CA Immo für alle Multi-Tenant Büro-Bestandsgebäude sowohl den Wassereinkauf als auch die Abfall-Entsorgung zentral organisiert, liegen für den Großteil der Bestandsgebäude **Wasserverbrauchs- und Abfalldaten** vor.

Im Jahr 2023 blieb die **Wasserintensität** (durchschnittlicher jährlicher Wasserverbrauch je m²) verglichen mit dem Vorjahr konstant (2023 und 2022: 0,22 m³/m²/a). Durch den Einbau von digitalen Wasserverbrauchszählern (Smart Meter), entsprechendes Verbrauchsmonitoring und darauf basierender Leckageortung und der Ableitung von Effizienzmaßnahmen soll der Wasserverbrauch weiter optimiert werden. Der Rollout für den Einbau smarter Wasserzähler wurde 2023 gestartet, rd. 65% der deutschen Bestandsgebäude lieferten zum 31.12.2023 bereits Live-Daten zum Wasserverbrauch.

Der **Anteil des umgeleiteten Abfalls** im Gebäudebetrieb konnte im Vergleich zum Vorjahr von 51% auf 84% gesteigert werden. Im Sinne eines effizienten Betriebskosten- und Nachhaltigkeitsmanagements wollen wir bestehende Entsorgungskonzepte optimieren, die Abfall-Recyclingquote weiter erhöhen und letzte Datenlücken schließen. Ein Rahmenvertrag für professionelles Abfallmanagement der deutschen Gebäude ist seit 2022 in Kraft. Dieser beinhaltet die Organisation und Bewirtschaftung des Abfallkreislaufs in unseren Gebäuden mit dem Ziel, Abfälle nach gesetzlichen Vorgaben und Maximen der Nachhaltigkeit zu vermeiden, zu recyceln, zu verwerten und zu beseitigen. Abfallvermeidung und -

trennung ist u. a. ein Bestandteil von Green Lease Verträgen (siehe Absatz „Mieterbeteiligung“ im Kapitel „Klimawandel“).

INTENSITÄT DES GEBÄUDE-WASSERVERBRAUCHS 2019-2023



Die zur Kalkulation der Wasser-Intensität herangezogene Fläche ist die Brutto-Innenfläche (GIA)

ABFALL-KENNZAHLEN



Kreislaufwirtschaft & Ressourcenschonung bei Neubauprojekten

Im Zuge ihrer Entwicklungsprojekte berücksichtigt CA Immo vielfältige Kreislaufwirtschaftsfaktoren und Maßnahmen zur Ressourcenschonung (Design for Circularity). Denn nur durch zirkuläres Bauen können wir die Abfallmenge und die gebundenen CO₂-Emissionen deutlich reduzieren. Kriterien wie einfache Rückbaubarkeit oder die Verwendung von recycelten Materialien kommen – soweit dies im Kontext des Gesamtprojekts abbildbar ist – in sämtlichen CA Immo-Projektentwicklungen zur Anwendung.

Bei jedem Neubauprojekt kommt BIM Technologie (Building Information Modeling) zum Einsatz. Darüber hinaus ist CA Immo seit 2022 Innovations-Partner der Softwareplattform Madaster mit dem Ziel, die in Neubauprojekten verbauten Materialien (Kataster) systematisch zu katalogisieren. Dadurch kann u. a. die Recycling-Quote, Toxizität, Wiederverwertbarkeit sowie das in den Materialien gebundene CO₂ im Zuge des Bauprozesses ermittelt und in Form eines Materialpasses für jedes Gebäude dokumentiert werden. Das Büroprojekt Upbeat in Berlin wird aktuell via Madaster erfasst.



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 nutzungsneutrales Tragwerk bzw. ebensolche Geschoßhöhen,

-tiefen und Deckenlasten sowie durch Berücksichtigung von Belegungsreserven in den Versorgungsschächten so flexibel wie möglich ausgelegt. Vielfältige, flexible Nutzungen im Lebenszyklus des Gebäudes sollen dadurch ermöglicht und tiefgreifende Umbauarbeiten im Lauf des Gebäude-Lebenszyklus bis hin zu einem frühzeitigen Abbruch vermieden werden.

Auf allen CA Immo-Baustellen wird eine Entsorgungslogistik und Recyclingmanagement zur optimierten Mülltrennung installiert. Dies beinhaltet tägliche Müllsamm- lung, -trennung und -entsorgung durch externe Entsorgungslogistiker. Die Verantwortung für die Entsorgungslogistik im Rahmen von Neubauprojekten lag im Geschäftsjahr 2023 bei der CA Immo Construction-Management-Tochter omniCon, künftig wird dies von der Abteilung Development verantwortet.

III. NACHHALTIGE LIEFERKETTE

Wir sind uns der Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft über unsere gesamte Wertschöpfungskette hinweg bewusst – ebenso wie der Verantwortung, die CA Immo als Projektentwickler, Bauherr, Investor, Vermieter, Arbeitgeber und Auftraggeber hat. Als eines der führenden Unternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft bekennen wir uns in unserem Einflussbereich zu Nachhaltigkeit im weitesten Sinne. Die Einhaltung verschiedenster Anforderungen und freiwilliger Standards im Bereich Governance, Umwelt und Soziales sind für uns, unsere Auftragnehmer und Lieferanten über unsere gesamte Lieferkette hinweg seit langem verbindlich.

Wesentliches Sub-Thema:
–Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGE LIEFERKETTE

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung	
–Umwelt- und Sozialauflagen in der CA Immo-Vergaberichtlinie	–Verpflichtung von Bau-Dienstleistern zur Einhaltung umfassender Nachhaltigkeitsstandards (z. B. Umweltmanagementsysteme, Zertifizierungen, Materialdeklaration, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitszeitregelungen, tarifvertragliche Vereinbarungen)

Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung

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

Um auf künftige Verpflichtungen für CA Immo als vertrauenswürdiger Vertragspartner bestmöglich vorbereitet zu sein, wurde im Geschäftsjahr 2023 eine umfassende Analyse der Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) und deren Anforderungen durchgeführt. Neben einer vertieften Evaluierung des legislativen Prozesses sowie der Auswirkungen auf interne CA Immo-Prozesse wurden Maßnahmen im Rahmen von Lieferkettenscreenings evaluiert sowie ein Geschäftspartner-Code of Conduct erarbeitet.

Im Bereich Governance achten wir speziell auf die Einhaltung von Gesetzen sowie unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf den Themen Einhaltung von Menschenrechten, Gesundheit & Si-

cherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen sowie soziale Aspekte einer nachhaltigen Stadtquartiersentwicklung. Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer beispielsweise auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen. Unser Beschaffungsprozess stellt zudem sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden (siehe Kapitel „Urbane Entwicklung“). Unsere Bau-Dienstleister verpflichten wir u. a. zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).

Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich in der CA Immo Vergaberichtlinie, die auf unserer Website abrufbar ist: www.caimmo.com/werte.

IV. URBANE ENTWICKLUNG

Auch im Kontext ihrer Stadtquartiersentwicklungen setzt CA Immo Maßnahmen, um im Rahmen ihres Einflussbereichs positive Impulse und verantwortungsvolle Standards zu setzen. Unsere strategischen Schwerpunkte liegen hierbei insbesondere auf der umweltschonenden Revitalisierung von innerstädtischen Altstandorten (Brownfield Development) und der Schaffung von Gebäuden mit hohen Nachhaltigkeitsstandards bis hin zu gemischt genutzten Stadtquartieren, die attraktiv, integrativ und zugänglich sind.

Wesentliche Sub-Themen:

- Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung
- Nachhaltigkeitszertifizierungen der Gebäude

CA IMMO AGENDA FÜR URBANE ENTWICKLUNG

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Urbane Entwicklung	
–Zertifizierungsrate von mind. 70% im Bestandsportfolio (DGNB, LEED, BREEAM; nach Buchwert)	–Laufende Überprüfung und bei Bedarf Rezertifizierung der Bestandsgebäude –Umsetzung aller Büroneubauten für den eigenen Bestand nach mindestens DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard –2023 wurde der Zertifizierungsprozess für drei deutsche Projektfertigungen (DGNB Gold) abgeschlossen
–Spezialisierung auf Brownfield Development	–Weiterführung des strategischen Schwerpunkts auf Brownfield Development

Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung

Als international tätiger Projekt- und Stadtquartiersentwickler prägt CA Immo das Erscheinungsbild – und damit auch das gesellschaftliche und soziale Umfeld – von Großstädten wie Berlin, Frankfurt, München und Prag. Hierbei decken CA Immo-Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung, der Mitwirkung am Masterplan und Baurechtschaffung über die Realisierung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und dem Betrieb neuer Gebäude. Dadurch entstehen gemischt genutzte innerstädtische Quartiere mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Von CA Immo entwickelte Quartiere und Gebäude sind gekennzeichnet durch gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Verbindung von Arbeiten und Wohnen mit sozialen und kulturellen Einrichtungen, hohe technische und architektonische Qualität, flexible Flächennutzung und geringen Energieverbrauch. Die Bereitstellung von Grünflächen und öffentlichen Räumen macht diese Orte integrativ und zugänglich für alle Stadtbewohner.

Die Entwicklung großer, vormals brachliegender bzw. industriell genutzter innerstädtischer Flächen zu modernen Stadtvierteln (**Brownfield Development**) ist seit Übernahme der Deutsche-Bahn-Tochter Vivico Real Estate im Jahr 2008 Teil des CA Immo-Geschäftsmodells. Im Rahmen der Revitalisierung dieser teilweise mehr als 100 Jahre industriell-gewerblich und durch die Deutsche Bahn genutzten, teilweise belasteten Altstandorte und Brachflächen setzt CA Immo vielfältige Maßnahmen zur Grundstücksaufbereitung und -erschließung um. Diese spezielle Brownfield Development-Kompetenz deckt u. a. folgende Umwelt-Aspekte der Grundstücksaufbereitung ab:

- Technische Standortbewertung: Bestandserfassung von Gebäuden, unterirdische „Altbebauung“, Entkernung, Rückbau
- Kampfmittelrisiken und (baubegleitende) Kampfmittelfreimessung
- Evaluierung von Altlastenrisiken (Boden, Wasser, Bodenluft); Boden- und Grundwassersanierung
- Bewertung von Abfall- und Entsorgungskonzepten
- Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität: Naturschutz-fachliche Erfassung von Flora und Fauna
- Artenschutz: u. a. Umsiedlungsmaßnahmen von geschützten Tierarten wie Eidechsen, Wechselkröten, Fledermäusen; Herstellung von Biotopen und grünen Ausgleichsflächen

– Infrastrukturelle Erschließung: Herstellung von künftig öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Parks.

Seit 2022 wird u. a. auf dem CA Immo-Grundstück in der Berliner Quitzowstraße eine umfassende Bodensanierung durchgeführt. Im Zeitraum 1898 bis 1982 waren auf diesem Areal nacheinander eine Maschinen- und Metallwarenfabrik sowie eine Kohlenanzünderfabrik mit Schmelzkesseln für Naphthalin angesiedelt. Boden und Grundwasser waren infolgedessen schadstoffbelastet und werden nun mittels umfangreichem Bodenaustauschs sowie einer begleitenden und nachlaufenden hydraulischen Sanierung gereinigt. Die Sanierung wird voraussichtlich Ende 2024 abgeschlossen sein.

Schaffung sozialer Infrastruktur

Mittels ihrer Spezialisierung auf die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen öffnet CA Immo Orte, die bis dahin – zumeist aufgrund vormals industrieller Nutzung – nicht oder nur wenigen Menschen zugänglich waren, für alle Stadtbewohner. 25 CA Immo Bestandsgebäude bzw. rd. 60% des Gesamtportfolios (nach Fläche) liegen in Quartieren, die von CA Immo entsprechend entwickelt, aufgewertet und für die Öffentlichkeit erschlossen wurden. Im Zuge ihrer Quartiersentwicklungen schafft CA Immo in Kooperation mit den jeweiligen Kommunen vielfältige soziale Angebote und Infrastruktur, unter anderem:

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

Dies bewirkt eine nachhaltige innerstädtische Flächennutzung bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität.

Im Berichtsjahr 2023 wurde mit der Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit großzügigen Sport- und Spielflächen im Münchner Quartier Baumkirchen Mitte begonnen, die Fertigstellung und Übergabe an die Landeshauptstadt München soll im Sommer 2024 erfolgen. Für 2024 ist darüber hinaus die Errichtung eines Spielplatzes in der Europacity Berlin geplant.

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 Grundstücksreserven für städtische Wohnquartiere in München befinden sich aktuell in unterschiedlichen Phasen der Baurechtschaffung.

Mit der Eggartensiedlung bereitet CA Immo im Joint Venture mit einem lokalen Projektentwickler am Münchner Olympiapark die Entwicklung eines Modellquartiers hinsichtlich Klima- und Umweltfreundlichkeit sowie gemeinschaftlichem und bezahlbarem Wohnen mit entsprechender sozialer Durchmischung vor.

Nachhaltigkeitszertifizierungen als objektiver Nachweis der Gebäudequalität

Die nachhaltige Inhouse-Projektentwicklung für das eigene Portfolio zur Steigerung der Qualität des Gebäudebestands ist seit vielen Jahren ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von CA Immo. Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierte Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren. Hierbei setzt CA Immo auf international etablierte, ganzheitliche Nachhaltigkeitsstandards wie DGNB, LEED und BREEAM. Darüber hinaus kommen v. a. bei Neubauprojekten zusätzliche Gebäude-Zertifizierungsstandards wie WELL (Gesundheit und Wohlbefinden), WiredScore (digitale Konnektivität) und SmartScore (Design und smartes Nutzererlebnis) zum Einsatz.

2023 wurde der DGNB-Zertifizierungsprozess für drei Bürogebäude (Projektfertigstellungen) in München, Berlin und Mainz abgeschlossen. Dem gegenüber stand der Verkauf von zwei nach DGNB- bzw. BREEAM-Standard zertifizierten Bestandsgebäuden sowie die Fertigstellung eines Büroprojekts in Berlin, das sich zum Stichtag noch im Zertifizierungsprozess befand. Zum 31. Dezember 2023 waren 38 CA Immo Büro- und zwei Hotelgebäude nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, darüber hinaus waren vier Bürogebäude im Zertifizierungs- bzw. Refurbishment-Prozess.

Nach Bilanzwert waren rd. 67% des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios (2022: 70%) bzw. 68% des gesamten Bürobestands (2022: 71%) zertifiziert. Inkl. der Gebäude, die sich zum Stichtag im Zertifizierungs- oder Refurbishmentprozess befanden, lag die Zertifizierungsquote bei 83%. Gemessen an der vermietbaren Nutzflä-

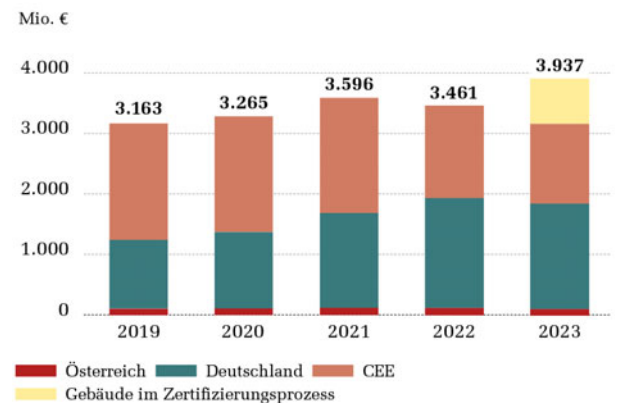
che machte der zertifizierte Bestand rd. 70% am Gesamtportfolio (2022: 72%) bzw. 73% am Büroportfolio (2022: 75%) aus.

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN¹⁾

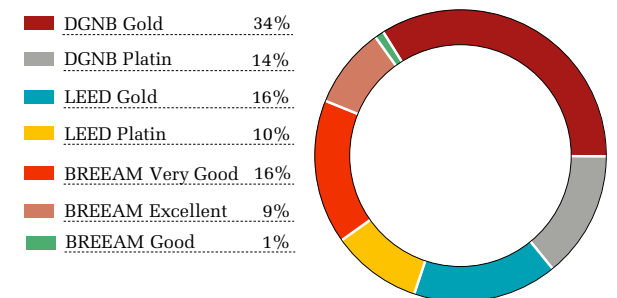
in Mio. €	Bestand gesamt	Bestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Bestand in %
Deutschland	3.014	1.758	58%
Österreich	319	83	26%
CEE	1.421	1.331	94%
Summe	4.754	3.173	67%

¹⁾ nach Bilanzwert, zertifiziert gemäß DGNB-, LEED- oder BREEAM-Standard.

ZERTIFIZIERTE BESTANDSGEBÄUDE NACH BILANZWERT



VERTEILUNG DER ZERTIFIZIERUNGSSTANDARDS IM CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIO (BASIS: 3,2 MRD. €)



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). Zum Stichtag verfügen vier CA Immo Bürogebäude über eine WELL Core and Shell Zertifizierung in Gold bzw. in Platin. WELL-Gebäudestandards werden im Zuge von Neubauprojekten bereits in den frühen Planungsphasen berücksichtigt.

Nachhaltigkeitszertifizierung für Neubauten

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

ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSSTANDARDS AKTUELLER BAUPROJEKTE

Stadt	Projekt	System	Kategorie
Berlin	Upbeat	WiredScore	Platin
Berlin	Upbeat	DGNB	Gold ¹⁾
Berlin	Upbeat	WELL	Core ¹⁾

¹⁾ Im Zertifizierungsprozess

Im Zuge des Zertifizierungsprozesses begleitet ein gemäß dem jeweiligen Standard (DGNB, LEED) akkreditierter externer Auditor den gesamten Planungs- und Bauprozess. Dieser 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.

Teil des Neubauprozesses ist seit 2022 auch die Dokumentation der Einhaltung der Technischen Screening Kriterien (TSC) gemäß **EU Taxonomie** (Wirtschaftsaktivität 7.1 und 7.7). Die Einhaltung der TSC in der aktuell gültigen Fassung ist Teil der Projektanforderungen für alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte.

V. END-NUTZER UND -VERBRAUCHER

Wesentliches Sub-Thema:

- Wohlergehen, Komfort, Zufriedenheit & Sicherheit der Mieter

CA IMMO AGENDA FÜR END-NUTZER UND -VERBRAUCHER

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
End-Nutzer und -Verbraucher - Sicherheit von Produkten und Dienstleistungen (Product Health and Safety)	- Jährliche konzernweite H&S-Checks (HSE) in allen Gebäuden

Gesundheit & Sicherheit

Sichere und gesundheitsfördernde Arbeitsbedingungen für Nutzer und externe Dienstleister sowohl im laufenden Gebäudebetrieb als auch im Zuge von Bauprojekten sind eine Grundvoraussetzung für unseren Unternehmenserfolg. CA Immo steht für die strikte Einhaltung sämtlicher rechtlicher Vorgaben im Bereich Gesundheit

und Sicherheit. Unser Ziel ist es, Unfälle in unseren Gebäuden und in deren Umfeld, in unseren eigenen Büros sowie auf Baustellen zu vermeiden. Darüber hinaus steht das langfristige Wohlbefinden aller Gebäudenutzer im Fokus.

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

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

Alle CA Immo-Bestandsgebäude werden mindestens einmal jährlich auf Sicherheit und Gesundheitsauswirkungen überprüft. Im Geschäftsjahr 2023 wurden alle CA Immo-Bestandsgebäude auf Produktsicherheit und Gesundheitsauswirkungen hin überprüft (100% des Gesamtbestands nach Gebäudefläche; exkl. zum Verkauf bestimmte Immobilien). Im Betrachtungszeitraum wurden keine Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben oder Strafen in Bezug auf die Auswirkung unserer Gebäude auf Gesundheit und Sicherheit gemeldet. Alle CA Immo-Bestandsgebäude sind für gehbeeinträchtigte Personen barrierefrei zugänglich. Weitere Kennzahlen zum Thema Produktsicherheit finden Sie im ESG-Anhang.

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

die jeweilige Baustellenordnung des Projekts eingebunden, deren Einhaltung für alle Projektbeteiligten verpflichtend ist.

Die Überwachung und Gesamtverantwortung für die Sicherheit auf den deutschen CA Immo-Baustellen lag im Berichtsjahr beim CA Immo-Tochterunternehmen omniCon im Rahmen ihres Construction Managements. Ab 2024 wird dies konzernweit von der Abteilung Development verantwortet.

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

Mieterkomfort & -wohlbefinden

Die Arbeitsplatzqualität hat wesentlichen Einfluss auf Wohlergehen, Gesundheit, Motivation und Produktivität der Büronutzer. Deshalb berücksichtigt CA Immo Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen der Gebäude bereits in der Planungs- und Entwicklungsphase von Bauprojekten. Vielfältige Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Komfort der künftigen Mieter werden im Zuge unserer Projektentwicklungen umgesetzt – wie z. B. ideale akustische, thermische und visuelle Rahmenbedingungen sowie die Schaffung von Räumen für sozialen Austausch, oftmals mit begrünten Außenflächen. CA Immo setzt diesbezüglich bei ausgewählten Gebäuden auf zusätzliche Zertifizierungsstandards wie z. B. den WELL-Gebäudestandard (siehe Absatz „Urbane Entwicklung“).

Mieterbeziehungen & -bindung

CA Immo ist seit vielen Jahren in ihren Kernstädten mit lokalen Teams vor Ort, die sich um aktive Mieterbetreuung und -bindung sowie die effiziente Bewirtschaftung und Instandhaltung der Gebäude kümmern. Unsere Experten sind sowohl mit den jeweiligen Marktgegebenheiten, der Beschaffenheit unserer Bestandsgebäude als auch den individuellen Mieterbedürfnissen bestens vertraut. Der Austausch mit den Mietern in Verbindung mit unserer fokussierten Portfoliopräsenz ermöglicht es CA Immo, maßgeschneiderte Lösungen für vielfältige Mieterbedürfnisse anzubieten und unsere Gebäude und Dienstleistungen zu optimieren. Folgende Themen werden im Austausch mit den Mietern laufend evaluiert:

–Zufriedenheit mit der Betreuung und dem Mietobjekt

- Flächenbedarf und -nutzung
- Bedarf an Serviceleistungen wie e-Ladestationen, Digitalisierung im Gebäude
- Anforderungen in Bezug auf ESG/Nachhaltigkeit.

Im Jahr 2023 wurde u. a. eine mieterseitige Bedarfsanalyse zum Einbau von Ladestationen sowie zur Einführung von WiredScore Zertifizierungen für selektive Bestandsgebäude durchgeführt. Eine standardisierte Umfrage zur Mieterzufriedenheit wurde zuletzt 2022 durchgeführt.

unseren Erfolg. CA Immo legt Wert auf eine Unternehmenskultur, die von Stolz, Vertrauen und selbstbestimmtem Arbeiten geprägt ist. Als Arbeitgeber will CA Immo bestmögliche Rahmenbedingungen schaffen, um das Potenzial, die Stärken und Kompetenzen ihrer Mitarbeiter 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“.

VI. MITARBEITER

Unsere Mitarbeiter sind unsere wertvollste Ressource. Ihre Expertise und ihr Engagement sind entscheidend für

Wesentliche Sub-Themen:

- Attraktiver Arbeitgeber
- Talente-Management & Personalentwicklung
- Inklusion, Diversität & Chancengleichheit

CA IMMO AGENDA FÜR MITARBEITER

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Mitarbeiter	
- Schulung und Kommunikation zum Thema Diversität und Inklusion für alle Mitarbeiter in mindestens 2-jährigem Zyklus	Durchführung von Führungskräfte-schulungen sowie Schulungen und Beratung zum Thema Diversität & Vielfalt im Rahmen des Mitarbeiter-Trainingsprogramms
- Anteil von Frauen in Führungspositionen von mindestens 30%	Maßnahmen zur Förderung von Frauen in Führungspositionen wie Graduate- und Talent-Managementprogramme, Möglichkeit einer Teilzeitbeschäftigung in einer leitenden Position, flexible Arbeitszeit- und Teilzeitmodelle
- Regelmäßige Durchführung einer betrieblichen Meinungsumfrage und Nutzung der Umfrageergebnisse zur gezielten Verbesserung der Zufriedenheit innerhalb der Belegschaft	Durchführung einer betrieblichen Meinungsumfrage im Jahr 2022

Beschäftigung & Arbeitsbedingungen

Zum Berichtsstichtag waren konzernweit 307,4 FTE (Full Time Equivalents, 31.12.2022: 346,4) bei CA Immo angestellt (inkl. Teilzeitarbeitskräfte (TZA) und karenzierte Mitarbeiter, exkl. Freelancer). Das stellt einen Rückgang von rd. 11% im Jahresvergleich dar. Auf Deutschland entfällt mit rund 59% der größte Anteil, gefolgt von Österreich (21%) und CEE (17%). Die restlichen 2% entfallen auf FTE der omniCon-Niederlassung in Basel (omniCon ist eine auf Construction Management spezialisierte Tochtergesellschaft der CA Immo, die in Deutschland und der Schweiz aktiv ist). Von den insgesamt 182,3 FTE in Deutschland waren zum Stichtag 70,7

(2022: 81,6) in der omniCon angestellt (davon 7,0 in der omniCon-Zweigstelle in Basel).

CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in ihren internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Zum 31.12.2023 arbeiteten Menschen aus 21 Nationen für CA Immo. Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. 2023 sind von insgesamt 348 Mitarbeitern 338 in unbefristeten und 10 in befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt. Der Anteil der befristeten Angestellten nach Arbeitsvertrag liegt bei 3%.

CA Immo bekennt sich in ihrer Corporate Social Responsibility (CSR) Policy klar zur Vereinigungsfreiheit ihrer Belegschaft. Dieses Regelwerk definiert zudem die Haltung von CA Immo zu Themen wie Beschäftigungsverhältnis, Menschenrechten und Arbeitsbedingungen. Die CSR Policy ist unter www.caimmo.com/esg-richtlinien abrufbar. Darüber hinaus bestehen weitere interne Richtlinien und/oder lokale Betriebsvereinbarungen, in denen Arbeitsbedingungen – u. a. zur Unterstützung der Work-Life-Balance – näher definiert sind.

Betriebliche Meinungsumfrage

CA Immo hat im Jahr 2022 in Kooperation mit Great Place to Work (GPTW) eine konzernweite Umfrage zur Analyse der Zufriedenheit innerhalb der Belegschaft

durchgeführt. Bewertet wurden Zufriedenheitsdimensionen wie Stolz, Fairness, Respekt, Teamspirit, Leadership und Glaubwürdigkeit. Zudem befasste sich ein Fokusbereich mit ESG-relevanten Themen.

Bei einer konzernweiten Beteiligungsquote von 73% lag die Zufriedenheitsquote insgesamt bei 71%, wobei Faktoren wie ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie die physische Sicherheit am Arbeitsplatz seitens der Teilnehmenden besonders positiv hervorgehoben wurden. CA Immo plant, derartige Meinungsumfragen künftig in regelmäßigen Abständen durchzuführen, um stetig Maßnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit zu definieren und umzusetzen.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

	31.12.2023		Veränderung in %	Anzahl Mitarbeiter			Anteil	Eintritte /	Neuein-	Fluktu-
	HC	31.12.2022 HC		31.12.2023 FTE	31.12.2022 FTE	2023 Ø HC	Frauen 31.12.2023 in %	Austritte 2023	stellungen ³⁾ 2023 in %	ation ⁴⁾ 2023 in %
Österreich	80	85	-6	65,4	72,4	82,7	60	11/16	13	19
Deutschland/ Schweiz ²⁾	209	235	-11	189,3	215,4	217,6	42	11/37	5	17
CEE	59	72	-18	52,8	58,7	62,0	69	1/14	2	23
Gesamt	348	392	-11	307,4	346,4	362,3	51	23/67	6	18,5

¹⁾ Headcounts (HC), davon 44 Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 23 karenzierte Mitarbeiter; exkl. 24 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen; die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1). FTE: Full Time Equivalents (Vollzeitäquivalente)

²⁾ Ende 2023 waren in der Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter omniCon in Basel 7 lokale Mitarbeiter beschäftigt

³⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2023/durchschnittliche Beschäftigte 2023 (Headcount)

⁴⁾ Fluktuation: Personalabgang 2023/durchschnittliche Beschäftigte 2023 (Headcount)

Attraktiver Arbeitgeber

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

Mitbestimmung der Belegschaft und interne Kommunikation

Regelmäßige interne Kommunikation sowie ein vertrauensvoller und konstruktiver Austausch zwischen Aufsichtsrat, Management und Belegschaft sind uns wichtig. Relevante Informationen werden über unterschiedliche Kanäle – u. a. in Form von physischen oder virtuellen Townhall-Meetings, Infomails, Management Meetings

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

Beteiligung der Belegschaft und soziale Zuwendungen

CA Immo bietet ihren 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 Konzern-EBITDA geknüpft.

Talente-Management und Personalentwicklung

Im Rahmen des strategischen Fort- und Weiterbildungsprogramms (CA Immo Academy) stellt CA Immo ihren Beschäftigten ein breites Spektrum an regelmäßigen internen wie externen Aus- und Weiterbildungen zur Verfügung. Im Jahr 2023 lag der Fokus insbesondere auf Teambuildingmaßnahmen; darüber hinaus wurden fachspezifische Einzelbildungsmaßnahmen umgesetzt. Zudem unterstützt CA Immo die berufliche Weiterentwicklung ihrer Beschäftigten mit Bildungstagen, flexiblen Arbeitszeiten sowie Zuschüssen für die Absolvierung von (dualen) Studien. Zusätzliche Informationen zum Thema Aus- und Weiterbildung finden sich auf unserer Konzernwebsite und im ESG-Anhang. Durchschnittlich haben Frauen im Berichtsjahr 16,2 und Männer 11,5 Weiterbildungsstunden absolviert.

DURCHSCHNITTLLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit	Weiterbildung in Stunden in Tagen	
Österreich ¹⁾	Frauen	20,9	7,4	23,0	2,9
	Männer	22,5	2,5	23,4	2,9
Deutschland ²⁾	Frauen	27,6	7,7	17,9	2,2
	Männer	29,7	5,7	9,7	1,2
CEE	Frauen	19,8	0,6	4,8	0,6
	Männer	20,9	1,1	3,8	0,5

¹⁾ Exkl. zwei Langzeitkrankenstände (LZK) in Österreich. Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen bei 8,1 Tagen und für Männer bei 9,0 Tagen.

²⁾ Exkl. fünf LZK in Deutschland. Inkl. dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen bei 12,4 Tagen und für Männer bei 7,0 Tagen.

Um eine Kultur des kontinuierlichen Feedbacks zu fördern, führen alle CA Immo-Mitarbeiter mit ihrer Führungskraft zumindest einmal jährlich ein Jahresgespräch zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition, Potenzialanalyse und persönlichen Karriereentwicklung. Abgestimmt sowohl auf die individuellen Entwicklungspotenziale der Teammitglieder als auch auf den Bedarf an Expertise und

Qualifikation seitens des Unternehmens können individuelle Trainingspläne und -ziele festgelegt werden. Bis auf jene Personen, die erst im 4. Quartal 2023 eingetreten sind, haben alle Mitarbeiter 2023 ein Jahresgespräch geführt. Jedes Jahresgespräch wird in einem zentralen HR-Tool digital erfasst. Dadurch können die Ziele jederzeit eingesehen und ein Zwischenstatus zur Zielerreichung festgelegt werden.

Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz

Im Berichtsjahr 2023 wurden zwei Arbeitsunfälle verzeichnet. Der dadurch verursachte Ausfall betrug insgesamt 35 Tage.

Externe Sicherheitsfachkräfte führen in allen von CA Immo selbst genutzten Büros regelmäßige Rundgänge und Prüfungen durch. Die Frequenz dieser Kontrollen orientiert sich an den nationalen gesetzlichen Vorgaben, diese liegen zwischen ein- bis viermal jährlich. Themenschwerpunkte sind u. a. Arbeitsplatzevaluierung, Brandschutz, Raumklimafaktoren sowie Alleinarbeit/Alleinarbeitsplatz. Eine intern beauftragte Person für Sicherheit je Niederlassung sorgt darüber hinaus für angenehme und sichere Arbeitsumgebungen. Im Jahr 2023 wurden an keinem CA Immo-Standort erkennbare sicherheitstechnische Mängel und daraus resultierende akute Gefahren bzw. Gefährdungen für die Belegschaft festgestellt.

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

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

- Digitale Informationen und Begehungen von Arbeitsmedizinern zur gesundheitsfördernden Arbeits(platz)gestaltung (z. B. ergonomisches Arbeiten)
- Vorträge von medizinischem Fachpersonal zur Gesundheitsförderung und psychischen Gesundheit (z. B. Stressvermeidung/-bewältigung, mentale Gesundheit, Ernährung, Bewegung)
- Jährliche freiwillige kostenlose Zecken- und Grippe-schutzimpfungen

CA Immo bietet den Mitarbeiter neben den rechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Arbeitssicherheit (wie z. B. Arbeitsplatz- und Homeoffice-Unterweisungen) auch Augenuntersuchungen sowie weitere medizinische Scree-

nings an. Im Jahr 2023 wurden zur Förderung des allgemeinen Wohlbefindens neben arbeitsmedizinischer Beratung, die in Österreich auch rasch und unkompliziert via Telefon oder Video in Anspruch genommen werden kann, auch Grippeimpfungen, Lungenfunktionstests sowie BIA-Messungen angeboten.

CA Immo stellt konzernweit eine externe **psychologische Unterstützung** für Mitarbeiter (Employee Assistance Program) in Form von telefonischer oder persönlicher Beratung zur Verfügung. Dieses Service steht CA Immo Mitarbeitern sowie mit ihnen im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen zur Verfügung. Unsere Kooperationspartner in Österreich, Deutschland und CEE stehen unseren Mitarbeitern sowohl bei persönlichen und mentalen Themen als auch in rechtlichen und finanziellen Belangen jederzeit kostenlos zur Verfügung. In Österreich wird zusätzlich zur Beratung im Rahmen des KEEP BALANCE Programms eine Vielzahl an Online-Vorträgen zu Themen wie Zeitmanagement, Konflikten oder Veränderungen im Arbeitsumfeld angeboten. Zusätzlich wurden im Jahr 2023 online-Vorträge u. a. zu den Themen Resilienz und dem Umgang mit Veränderungen, wie "Build your resilience" und „Coping with change and adjustment to a new normal“, angeboten.

Inklusion, Diversität & Chancengleichheit

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden keine Diskriminierungsvorfälle gemeldet.

Gender Diversity

CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung ihrer Belegschaft. 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) (www.frauen-in-fuehrung.info), die den Wandel zu mehr Diversität und einer zeitgemäßen Führungskultur in der Immobilienwirtschaft aktiv vorantreibt.

Ein fairer, diskriminierungsfreier und chancengleicher Bewerbungs- und Auswahlprozess ist uns besonders wichtig. CA Immo stellt sich jährlich einem entsprechenden Benchmarking im Rahmen des Best Recruiters Awards (www.bestrecruiters.eu). Bei diesem Benchmarking werden die Qualität des Recruitingprozesses, die Karrierewebsite und unter anderem auch die Ausrichtung des Unternehmens auf soziale Verantwortung und Diversität von einer externen Agentur analysiert. CA Immo erhielt zuletzt das Best Recruiters-Siegel in Silber.



CA Immo will den Anteil weiblicher Führungskräfte mit vielfältigen Maßnahmen und Anreizen erhöhen. So werden bei der internen Nachfolgeplanung und Nachbesetzung von Führungspositionen gezielt Frauen ange-

sprochen. Auch eine Teilzeitbeschäftigung steht einer leitenden Position nicht entgegen. Darüber hinaus wird in Graduate- und Talent-Managementprogrammen auf eine ausgewogene Gender Balance geachtet. Seit 2022 wird das Thema Diversitätsentwicklung zumindest einmal jährlich im Aufsichtsrat besprochen.

Zum Stichtag betrug der Frauenanteil konzernweit insgesamt rund 51% (31.12.2022: 51%). Mit 69% lag der Frauenanteil in den CEE-Niederlassungen am höchsten, gefolgt von Österreich (60%) und Deutschland (42%). Der Anteil weiblicher Führungskräfte ist im Jahresvergleich 2023 und 2022 leicht gestiegen und liegt aktuell bei 33%. Im Aufsichtsrat ist eine Frau vertreten, der Frauenanteil beträgt somit 17%.

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

Geschlechtsspezifisches Lohngefälle (Gender Pay Gap)

Wir evaluieren bzw. vergleichen jährlich die Gehälter von Männern und Frauen in vergleichbaren Funktionen. Sollte ein Pay Gap bestehen, wird dieser auf individueller Ebene analysiert und mit der jeweiligen Führungskraft vor jeder Gehaltsrunde erörtert, sodass im Rahmen der jährlichen Gehaltsrunde der Gender Pay Gap nach und nach geschlossen werden kann. Das geschlechtsspezifische Lohngefälle (Gesamtvergütung) liegt auf Führungsebene bei 4,0% (31.12.2022: -4,3%) und auf Mitarbeitererebene bei -1,4% (31.12.2022: -2,1%).

MITARBEITER NACH ALTER UND KATEGORIEN (BASIS: 348 MITARBEITER)¹⁾

in %		≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre
Mitarbeiter (294)²⁾				
Weiblich		3%	40%	12%
Männlich		3%	26%	16%
Gesamt		6%	66%	28%
Führungskräfte (52)³⁾				
Weiblich		0%	19%	13%
Männlich		0%	31%	37%
Gesamt		0%	50%	50%
Vorstand (2)				
Weiblich		0%	0%	30%
Männlich		0%	50%	50%
Gesamt		0%	50%	50%
Alle Mitarbeiter (348)		19	221	108

¹⁾ Nicht berücksichtigt sind die 22 Mitarbeiter (Stand 31.12.2023) der Joint-Venture-Firmen. Die Prozentangaben beziehen sich auf die Mitarbeiteranzahl der jeweiligen Kategorie. Die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 405-1). ²⁾ Davon 1% mit Behinderung. ³⁾ Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.

GENDER DIVERSITY¹⁾

in %	Männer	Frauen	Geschlechtsspezifisches Lohngefälle ²⁾ Basisvergütung	Gesamtvergütung
Aufsichtsrat gesamt	83	17	0	0
Aufsichtsrat (Kapitalvertreter)	75	25	0	0
Aufsichtsrat (Arbeitnehmervertreter)	100	0	0	0
Vorstand	100	0	-	-
Führungskräfte	69	31	6,1	4,0
Mitarbeiter	45	55	-1,5	-1,4
Gesamt	49	51		

¹⁾ Die Vergütung des Aufsichtsrats ist geschlechtsunabhängig

²⁾ Informationen zur Erhebungsmethodik finden Sie im ESG-Anhang

VII. WIRKUNG AUF GEMEINSCHAFTEN

Wesentliches Sub-Thema:

-Gesellschaftliches Engagement

CA IMMO AGENDA FÜR GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Gesellschaftliches Engagement	
-Gemeinnütziges Engagement in den Kernstädten der CA Immo	-Kultur- und Sozialsponsoring -Corporate Volunteering

Kultur- und Sozialsponsoring

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

Darüber hinaus unterstützt CA Immo ausgewählte karitative Einrichtungen, Spitäler oder Schulen in ihren Kernstädten. So haben wir 2023 u. a. kostenlos Büroflächen in Warschau zur Unterstützung ukrainischer Flüchtlinge zur Verfügung gestellt. In Summe spendete CA Immo im Jahr 2023 rd. 42.000 € (inkl. Sachspenden) an soziale und medizinische Einrichtungen.

Im Rahmen ihrer Quartiersprojekte schafft CA Immo soziale Infrastruktur (z. B. Kitas, Schulen, öffentliche Grün- und Spielflächen) sowie Baurecht für städtisches Wohnen (Details siehe Kapitel „Urbane Entwicklung“).

Corporate Volunteering

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

VIII. GOVERNANCE

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 Geschäftspartnern, Mitarbeitern, den Menschen in unserem Umfeld und unserer Umwelt umzugehen. Wir sind davon überzeugt, dass die erfolgreiche Integration von Nachhaltigkeitsaspekten und Innovation nicht nur ein wertschaffendes Wachstum, sondern auch die langfristige Wettbewerbsfähigkeit am Markt fördert. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und unser gesellschaftliches Umfeld.

Wesentliche Sub-Themen:

- Verantwortungsvolle wirtschaftliche Leistung und langfristiger Wert
- Menschenrechte
- Cybersecurity
- Management der ESG-Risiken und -Chancen
- Tax-Governance und -Verantwortung
- Governance und internes Kontrollsystem

CA IMMO AGENDA FÜR CORPORATE GOVERNANCE

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Corporate Governance	
– Unterzeichner des UN Global Compact	Unterzeichner des UN Global Compact seit 2022
– Verbesserung des Scores bei den wichtigsten ESG-Ratings	Aktives Engagement bei Sustainalytics, MSCI, ISS ESG, CDP etc.
– Vorbereitung auf EU-Lieferkettengesetzgebung	Evaluierung der Vorbereitungen auf die Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD). Erarbeitung eines Geschäftspartner-Code of Conducts
– Sicherstellung eines effektiven Whistleblowing-Systems sowie Whistleblower-Schutzes	Anpassung und Optimierung des seit 2018 implementierten webbasierten Whistleblowing-Tools entsprechend den Anforderungen gemäß der EU-Whistleblowing-Richtlinie
– Evaluierung des konzernweiten Richtlinienmanagements	Umfassende Bestandsaufnahme und Evaluierung des konzernweiten Richtlinienmanagements. Hierbei wurde ein Modernisierungs- und Konsolidierungsprozess angestoßen, der im Jahre 2024 abgeschlossen werden soll

Verantwortungsvolle wirtschaftliche Leistung und langfristiger Wert

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

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

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

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

Unsere Richtlinien

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

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

Weitere konzernweit geltende Richtlinien im Bereich Corporate Governance sind etwa die Kapitalmarkt Compliance Richtlinie oder die Geldwäscherichtlinie.

Engagement für internationale Menschenrechtsprinzipien

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

CA Immo hat es sich zum Ziel gesetzt, mit ihren Projektentwicklungen das Arbeitsumfeld der Mieter und die Lebensqualität von Menschen, die zu Projekt-Stakeholdern werden, zu verbessern. CA Immo hat sich außerdem verpflichtet, allfällige negative Auswirkungen aus ihrer Geschäftstätigkeit auf die Menschenrechte durch eine

sorgfältige Prüfung im Rahmen ihrer jährlichen Compliance-Risiko Bewertung zu identifizieren, nach Möglichkeit zu verhindern oder zu mindern, bevor oder sobald diese eintreten.

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

Zudem stehen Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden unserer Mitarbeiter und Stakeholder im Mittelpunkt unseres Handelns.

Cybersecurity

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

Alle CA Immo Mitarbeiter werden regelmäßig zum Thema Cybersicherheit geschult. Auch 2023 hat ein Großteil der Belegschaft mehrere Schulungen zum Thema Cybersicherheit und ein Pishing-Training absolviert. Zu Beginn des Arbeitsverhältnisses werden IT-Richtlinien an alle Mitarbeiter ausgehändigt, auch im konzernweiten Intranet finden CA Immo-Mitarbeiter Informationen zum Thema IT-Sicherheit. Die IT-Richtlinien beinhalten unter anderem Informationen und Regeln zu Datensicherung, Datenaustausch und Datentransfer, Datenschutz, Nutzung von E-Mail und Internet sowie mobilen Geräten, Heimarbeitsplätzen und Remote-Zugängen.

KLIMARISIKEN UND -CHANCEN

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

CO₂-Emissionen und Szenarien der Klimaerwärmung

Die globale Erwärmung um 2°C wird im Laufe des 21. Jahrhunderts überschritten werden, wenn es in den kommenden Jahrzehnten nicht zu einer tiefgreifenden Verringerung der CO₂- und anderer Treibhausgasemissionen kommt (IPCC: Climate Change 2021, Sixth Assessment Report, www.ipcc.ch). Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt Szenarioanalysen für die Entwicklung der globalen CO₂-Emissionen und der daraus resultierenden Klimaerwärmung bis 2100.

Die Rolle des Immobiliensektors im Kampf gegen den Klimawandel

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet – von Bau, Nutzung, Renovierung bis zum Abriss – sind Gebäude in der EU für 40% des Energieverbrauchs und 36% der energiebedingten Treibhausgasemissionen (CO₂) verantwortlich. Rund 75% der Gebäude in Europa gelten als

ineffizient und weniger als 1% des nationalen Gebäudebestands wird jährlich im Durchschnitt renoviert (https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_en). Strengere Energiestandards für Gebäude, höhere energetische Sanierungsraten und technologischer Wandel (z. B. intensiver Einsatz von erneuerbaren Energieträgern wie Wärmepumpentechnologien), aber auch die Energiewende (Bereitstellung von ausreichend Energie aus erneuerbaren Energieträgern für einen klimaneutralen Gebäudebetrieb) sind Schlüsselkomponenten, um die EU-Klimaziele zu erreichen.

CA Immo Klimarisiken und -chancen

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

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

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

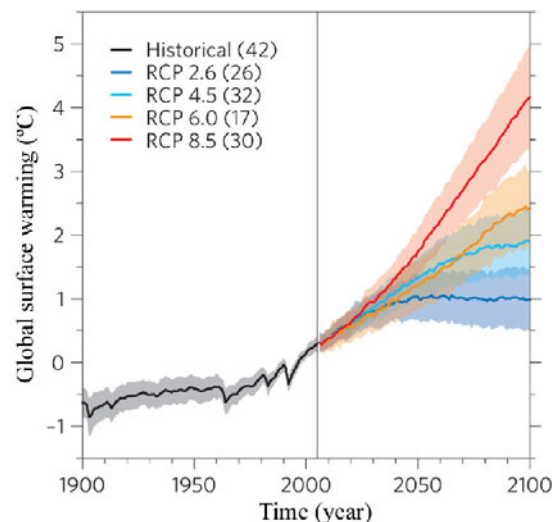
Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß EU-Taxonomie (Anpassung an den Klimawandel)

Um die entsprechende Risikobelastung unseres Portfolios konkret bewerten zu können, haben wir im Jahr 2021 natürliche Risiken (Flut, Hagelsturm, Blitzeinschlag, Tornado, Sturm) für alle Bestandsgebäude von CA Immo mit einem Wert von >10 Mio. € evaluiert. Darauf aufbauend haben wir 2022 eine detaillierte, vorausschauende Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse nach RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathways) gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie durchgeführt. 2023 wurde

die Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse einem Review unterzogen. Die Klimarisikoanalyse erfolgte standortbezogen und berücksichtigte die Risikokategorien gemäß EU-Taxonomie, d. h. es wurden chronische bzw. akute sowie temperatur- und windbedingte bzw. wasser- und landbezogene Risiken berücksichtigt. Beim zeitlichen Umfang wurde eine erwartbare Lebensdauer der Gebäude von mehr als zehn Jahren angenommen.

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

Klimaerwärmung: RCP Szenario Kalkulation



Quelle: Researchgate.net https://www.researchgate.net/figure/Global-temperature-increase-used-in-IPCC-AR5-presented-by-the-RCPs-The-values-in_fig1_316307741

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

Folgende Klimawandelrisiken gemäß RCP4.5 Szenario bis 2050 wurden für jedes einzelne Bestandsgebäude analysiert:

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

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

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

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

PHYSISCHE RISIKEN

Risikotyp	Risiko-Einschätzung	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen	Risikogruppe: Akut Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz CA Immo Risikoexposure²⁾: Gering³⁾	<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 im Bestand - Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie - Kontinuierliche Überprüfung der Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands - Umfassender Versicherungsschutz für Bestand und Projekte (Baustellen)
Allmähliche Veränderungen von Temperatur und Niederschlag, ansteigender Meeresspiegel	Risikogruppe: Chronisch Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont: Lang CA Immo Risikoexposure: Gering	<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 zur Erhöhung der Klimaresilienz - Anstieg der Versicherungsprämien bzw. kein Versicherungsschutz möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie mit Analyse geeigneter Anpassungslösungen. - Risikovorsorge u. a. durch Umsetzung von folgenden Anpassungslösungen: <ul style="list-style-type: none"> - Hochwasserschutzkonzepte in Gebäuden in Flusslage, verbesserte Drainagesysteme - Implementierung effizienter Kühl- und Sonnenschutzsysteme - Begrünung der Außenflächen - Stetige Überprüfung der Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands

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

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

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

TRANSITIONSRISIKEN

Risikotyp	Risiko-Einschätzung	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Regulatorische Risiken			
Strengere Vorgaben und Gesetze zu Dekarbonisierung, Energieeffizienz und Anpassung an den Klimawandel	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : 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"> - Genaue Beobachtung der aktuellen und künftigen Rechtslage in unseren Märkten - Investitionen in die energetische Nachrüstung/ Sanierung des Gebäudebestands - Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität des CA Immo Portfolios - Gezieltes Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement - Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz („Der Regulierung voraus sein“)
Marktrisiken			
Druck vom Kapitalmarkt zur Reduktion der CO ₂ -Emissionen (EU Green Deal)	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz	<ul style="list-style-type: none"> - Sinkender Aktienkurs (Reputationsverlust) - Höhere Finanzierungskosten, schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital 	<ul style="list-style-type: none"> - Klare, messbare ESG-Strategie und Ziele - Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation, ESG-Ratings - Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios
Veränderung der Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden (veränderte Mieterbedürfnisse)	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Medium	<ul style="list-style-type: none"> - Sinkende Immobilienwerte - Schlechtere Vermarktbarkeit - Niedrigere Mietniveaus, niedrigere Mieterlöse (Stranding Risk) 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Gebäudequalität mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen erhöht die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios - Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (Premium-Segment, best-in-class) - Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios
Reputationsrisiken			
Attraktivität als Arbeitgeber und Vermieter, Stakeholder-Vertrauen	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : 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 - Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation, Stakeholder-Engagement

¹⁾ Kurz: 0-1 Jahr, Medium: 1-3 Jahre, Lang: länger als 3 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 bzw. höhere Wertstabilität des Portfolios 	<ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltigkeitszertifizierungen und hohe Gebäudequalität des CA Immo-Portfolios verbessern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios – CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb
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 (Fördermittel) 	<ul style="list-style-type: none"> – CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb (Ziele und Maßnahmenkatalog)
Produkte und Dienstleistungen: Green Buildings	<ul style="list-style-type: none"> – Reputationsgewinn und Wettbewerbsvorteil durch transparente und vorausschauende Nachhaltigkeitsberichterstattung und 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) 	<ul style="list-style-type: none"> – CA Immo verfügt über ein hochwertiges Portfolio mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen (DGNB, LEED, BREEAM) – Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (mind. DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard, starker Track-Record und Inhouse Expertise als Green Building Developer) – Nutzung von Erkenntnissen und Synergien aus der Projektentwicklung zur Reduktion von CO₂-Emissionen und Ressourcenverbrauch im Bestand – Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation
Märkte: Neue Geschäftsfelder, Zielgruppen und Finanzierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Höhere Einnahmen, Wettbewerbsvorteile durch Zugang zu neuen Märkten/Mietern – Green Finance: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital 	<ul style="list-style-type: none"> – Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit einem klaren, frühzeitigen Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz bringt umfassende Wettbewerbsvorteile in der Kunden- und Investorenansprache – Ökologische Finanzierungsstrategie – 2023 Abschluss eines Green Loans für ein Bürogebäude in München
Klimaresilienz	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Marktbewertung durch Widerstandsfähigkeitsplanung (z. B. Infrastruktur, Standort, Gebäudebeschaffenheit) – Geringere Instandhaltungskosten und Kosten für Sanierung durch hohe Belastbarkeit/Klimaresilienz der Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> – Klares strategisches Bekenntnis zu hochwertigen Core-Produkten in attraktiven innerstädtischen Metropol-Lagen – Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie – Ableitung von Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands bei Bedarf

Unsere Haltung zu Steuern und Abgaben (Tax Governance und Verantwortung)

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

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

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

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

Bei bestimmten Transaktionen oder Strukturierungen, die ein hohes Maß an Unsicherheit oder Komplexität auf-

weisen, holen wir externen Rat ein, um Risiken zu reduzieren. Auf der Grundlage des Engagements und der Expertise unserer Steuerteams setzen wir auch bei all unseren Handlungen in Bezug auf Steuerangelegenheiten professionelle Sorgfalt um.

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

UN Global Compact Signatory

Mit ihrem Beitritt zur weltweit größten und wichtigsten Initiative für verantwortungsvolle Unternehmensführung UN Global Compact hat CA Immo im Jahr 2022 ein wesentliches Bekenntnis für unternehmerische Nachhaltigkeit gesetzt. Als Teilnehmerorganisation des UN Global Compact (UNGC) verpflichten wir uns seitdem, die 10 universellen Prinzipien in den Bereichen Arbeitsnormen, Menschenrechte, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung und die 17 Ziele Nachhaltiger Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) in unserem Einflussbereich zu unterstützen.

WE SUPPORT



IX. BUSINESS CONDUCT

CA Immo will im Rahmen ihres Einflussbereichs einen aktiven Beitrag zu einer nachhaltigen und integren Wirtschaft leisten. Dieses Engagement bedarf der Mitwirkung vieler, sowohl eigener Mitarbeiter als auch externer Partner. Durch gezielte Information sowie klare Standards und Richtlinien wollen wir unsere Mitarbeiter und Auftragnehmer auf die relevanten Themen sensibilisieren und zur Unterstützung unserer Grundsätze und Initiativen anregen bzw. verpflichten.

Wesentliches Sub-Thema:

–Compliance & Business Conduct

CA IMMO AGENDA FÜR COMPLIANCE & BUSINESS CONDUCT

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Compliance & Business Conduct	
– Jährliche Compliance- und Antikorruptionsschulung für alle Mitarbeiter	Durchführung von Compliance- und Antikorruptionsschulungen
– Sonderschulung im Bereich Bonitätsrichtlinie	Sonderschulung über die vorgenommenen Änderungen in der Bonitätsrichtlinie als auch den Umgang mit dem Tool des neuen Anbieters für alle betroffenen Geschäftsabteilungen
– Sonderschulung im Bereich Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierungsprävention	Sonderschulung über neueste Entwicklungen und vorgenommene Änderungen in den internen Prozessen von CA Immo für alle betroffenen Geschäftsabteilungen
– Optimierung der Prozesse im Rahmen der Kapitalmarkt-Compliance	Weitere Optimierung der Kapitalmarkt-Compliance und die Umstellung auf einen digitalen Tool-Anbieter
– Sicherstellung laufender Compliance und kontinuierliche Optimierung von Prozessen	Genauere Verfolgung legislativer Prozesse und Anforderungen in Staaten, in denen CA Immo operativ tätig ist, z. B. hinsichtlich der EU-Whistleblowing-Richtlinie; Anpassung und Optimierung des verwendeten Whistleblowing-Tools; Anpassung des Geldwäschepräventionsprozesses und diesbezoglicher Fragebögen

Unternehmensethik & Compliance-Programm

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

Das Compliance Management System von CA Immo basiert auf den Säulen: Prävention, Identifikation, Kommunikation und Intervention. Mit unserer Compliance-Strategie soll 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 sind für CA Immo die Basis für gute Geschäfte. Der Verhaltenskodex von CA Immo ist auf unserer Website veröffentlicht (www.caimmo.com/werte). Dieser ist für alle Organe, Mitarbeiter und Vertragspartner (z. B. Architekten, Bauunternehmen, Makler und andere Dienstleister im Vermietungsgeschäft bzw. auch Joint-

Venture-Partner) verbindlich. Er enthält insbesondere Regelungen zum 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 unseres Unternehmensethik- und Compliance Programms, unserer Schulungskonzepte, die Verankerung von Compliance in den Geschäftsprozessen sowie eine zielgruppengerechte Kommunikation. Compliance soll aber auch die unternehmerische Risikobereitschaft fördern, indem sie einen klaren Rahmen für die Übernahme von berechenbaren unternehmerischen Risiken schafft. Verstöße gegen Rechtsvorschriften und interne Regeln sind weder rechtlich noch mit unserem Compliance-Verständnis vereinbar und werden, sofern erforderlich, konsequent und angemessen sanktioniert.

Compliance Organisation, Training und Kommunikation

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

Für uns sind eine offene und transparente Information sowie Kommunikation im Sinne der Bewusstseinsbildung unserer Mitarbeiter für Nachhaltigkeitsthemen gleichermaßen wie eine funktionierende Compliance unabdingbar.

Compliance-Schwerpunkte

Auch in 2023 war unsere Compliance-Agenda von der kontinuierlichen Beratung, Sicherstellung und Überwachung hinsichtlich der regelkonformen Ausführung unserer internen Arbeitsprozesse geprägt. Darüber hinaus wurden die Implementierung von neuen ESG-Standards – und hier insbesondere die Ausgestaltung unserer ESG-Anforderungen an Lieferanten und sonstige Dienstleister – sowie die Adaptierung unserer internen Richtlinien um ESG-Themen vorgenommen. Ebenso wurden 2023 zahlreiche bilaterale Beratungsgespräche zu Compliance- und Governance-Themen, internen Prozessen und Richtlinien sowie die kontinuierliche Überwachung der Einhaltung

unserer internen Richtlinien in den Fokus der Compliance-Aktivitäten gestellt. Gesondert zu nennen ist an dieser Stelle etwa die konzernweite Umstellung des Anbieters von Bonitätsdaten, die eine Abänderung der internen Bonitätsrichtlinie in Zusammenarbeit mit der Abteilung Risikomanagement erforderlich machte. Begleitet wurde der Umstellungsprozess von einer Sonderschulung der betroffenen Geschäftsabteilungen, die umfassend über die vorgenommenen Änderungen als auch den Umgang mit dem Tool des neuen Anbieters informiert wurden. Für neue Mitarbeiter fanden quartalsweise verpflichtende Compliance-Schulungen sowohl in deutscher als auch in englischer Sprache statt.

Politik zu Bestechung und Korruption: Korruptionsprävention

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

Demnach sind Handlungen und Entscheidungen für CA Immo stets frei von jedem Anschein eines Interessenkonfliktes nach angemessenen, sachlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu treffen. Korrupte Geschäftspraktiken durch Mitarbeiter oder externe Dienstleister werden nicht geduldet. Bereits der Anschein von korrupten Geschäftspraktiken ist zu vermeiden. Als Leitsatz gilt: Wir leisten keine Zahlungen oder gewähren sonstige geldwerte Vorteile und nehmen keine Zahlungen an, um gegen (wettbewerbs-) rechtliche Bestimmungen geschäftliche Vorteile zu erlangen. Dies gilt gegenüber Geschäftspartnern ebenso wie gegenüber Behörden und deren Mitarbeitern. Zuwendungen an politische Parteien, politische Exponenten und Religionsgemeinschaften (Spenden, Sachzuwendungen, etc.) sowie Geldgeschenke oder unberechtigte Zahlungen an Geschäftspartner oder Behörden sind strengstens untersagt und werden als (Versuch der) Bestechung gewertet.

Darüber hinaus dürfen Mitarbeiter grundsätzlich keine sozial- oder wertinadäquaten Geschenke annehmen oder anbieten. Strikt untersagt ist das Anbieten, Versprechen bzw. in Aussicht stellen oder Gewähren von Geld oder Sachzuwendungen gleich welcher Art an Amtsträger und

politische Exponenten. CA Immo hat im Rahmen des Programms zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption für ihre Mitarbeiter u. a. eine detaillierte Geschenke- und Spendenrichtlinie erlassen, aus der hervorgeht, welche Zuwendungen in welchem Ausmaß zulässig bzw. verboten sind.

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

Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Zu einer ordnungsgemäßen Geschäftspolitik gehört, den Missbrauch des Finanzsystems durch Verschleierung und Verschiebung von Vermögenswerten illegaler Herkunft sowie eine Finanzierung von Terrorismus zu verhindern. CA Immo unterstützt die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und hat intern eine Geldwäscherichtlinie (inkl. konkreter Maßnahmen) zur Verhinderung derartiger krimineller Aktivitäten erlassen. Anti-Geldwäsche und Terrorismusfinanzierungsprozesse sind fest im Unternehmen etabliert und werden von der Abteilung Corporate Office & Compliance kontinuierlich überwacht. Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Rahmen der Geldwäscherichtlinie etwa die KYC-Fragebögen des Unternehmens entsprechend den nationalen Anforderungen verschiedener Jurisdiktionen umfassend evaluiert, angepasst sowie die betroffenen Geschäftsabteilungen im Rahmen einer Sonderschulung über neueste Entwicklungen informiert.

Kapitalmarkt-Compliance

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Kapitalmarkt Compliance bei CA Immo weiter optimiert und die Umstellung auf einen digitalen Tool-Anbieter vorgenommen. Ebenso wurde der Prozess zur Umstellung der Kapitalmarkt-Compliance-Richtlinie angestoßen, der 2024 mit der Verabschiedung der neuen Richtlinie abgeschlossen sein wird.

Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette (Supply Chain Governance)

Das Governance-Prinzip der verantwortungsbewussten Unternehmensführung inkludiert für CA Immo unter anderem auch die Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter ökologischer und sozialer Anforderungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Weiterführende Informationen zur nachhaltigen Beschaffung und Lieferkette finden sich im Kapitel III dieses ESG-Berichts.

Whistleblower Programm

Insbesondere seit Verabschiedung der EU-Whistleblower-Richtlinie im Dezember 2019 und deren Umsetzung durch das HinweisgeberInnenschutzgesetz sowie weitere begleitende Gesetzesänderungen hat der Schutz von Hinweisgebern beträchtlich an Bedeutung gewonnen.

CA Immo sieht im Schutz von Hinweisgebern vor Repressalien nicht eine bloße regulatorische Verpflichtung, sondern vielmehr einen Anspruch an eine ethische und nachhaltige Unternehmenskultur.

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

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

Um sicherzustellen, dass Whistleblower angemessen vor Vergeltungsmaßnahmen geschützt werden und um ihnen potenzielle Meldungen zu erleichtern, hat CA Immo bereits im Jahr 2018 das ursprünglich bestehende Ombudsmannsystem durch ein webbasiertes Hin-

weisgebersystem ersetzt. Dieses System ermöglicht sowohl Mitarbeitern als auch externen Dritten, Missstände anonym und in den Sprachen jener Länder, in denen CA Immo aktiv ist, zu melden. Im Geschäftsjahr 2023 wurde das Whistleblowing-System entsprechend der Verabschiedung bzw. des In-Kraft-Tretens nationaler Umsetzungsgesetze der EU-Whistleblower-Richtlinie umfassend überprüft und notwendige Adaptierungen, so etwa in internen Prozessen wie auch von Betriebsvereinbarungen, vorgenommen. Mitarbeiter werden aktiv über ihre Melde-/Beschwerdemöglichkeiten und ihre Rechte als Hinweisgeber aufgeklärt. CA Immo sieht darin die Chance, Risiken frühzeitig zu erkennen und so Sanktionen, Strafzahlungen und Reputationsschäden abwenden zu können. Zusätzlich steht intern die Abteilung Corporate Office & Compliance für Beratungsgespräche bereit. Die Hinweisgeberplattform kann über die Website von CA Immo abgerufen werden (www.caimmo.com/hinweisgebersystem). Auch Geschäftspartner werden aktiv auf diese Möglichkeit hingewiesen.

Verankerung von ESG im Vergütungsmodell

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

Das in der Unternehmensstrategie verankerte Bekenntnis zur Nachhaltigkeit wird auch im Vergütungsmodell von CA Immo auf allen Ebenen umgesetzt. Die Leistung des Vorstands wird sowohl nach finanziellen als auch nach nicht-finanziellen Kriterien bewertet. Insgesamt sollen die Vergütungsregeln einem soliden und wirksamen Risikomanagement entsprechen, dieses fördern und nicht

zur Übernahme von Risiken ermutigen, die mit der Risikostrategie von CA Immo unvereinbar sind. Im Geschäftsjahr 2023 wurde eine Änderung der Vergütungspolitik hinsichtlich der Grundsätze der Bezüge der Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrates beschlossen, die dem Aktionariat auf der im November 2023 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung zur Genehmigung vorgelegt wurde und von rund 85,5% des vertretenen Kapitals verabschiedet wurde („say on pay“). Besonderer Wert wurde hier neben der Etablierung des Total Shareholder Return („TSR“) als zentrale Messgröße auf die Implementierung von ESG-Zielen im Rahmen der Vorstandsvergütung gelegt, die im Rahmen des Short Term Incentive (STI) - Programmes berücksichtigt werden. Die leistungsbezogene Vorstandsvergütung enthält somit ökologische, soziale wie auch Governance-Komponenten („ESG“) und berücksichtigt insbesondere die langfristigen Interessen der Aktionäre sowie sonstiger Interessengruppen.

So wurde beispielsweise im Geschäftsjahr 2020 das Thema ESG-Reporting explizit als operatives Ziel des Gesamtvorstands aufgenommen. Darauf aufbauend enthielten die operativen Zielvorgaben im Jahr 2021 die Entwicklung eines 3-Jahres-ESG-Target-Plans. Auf Grundlage dieses Plans werden nunmehr jährliche ESG-Ziele konkretisiert. So auch für das Geschäftsjahr 2022, wo beispielsweise die Definition und Kommunikation von quantitativen Zielen und Maßnahmen sowie die Verbesserung von ESG-Ratings im Vordergrund stand.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden u. a. folgende ESG-Ziele definiert:

- Aufrechterhaltung der ESG-Gebäudezertifizierungsquote von über 70% im Investmentportfolio (nach Bilanzwert, gemäß DGNB, LEED oder BREEAM-Standard) einschließlich laufender Zertifizierungen,
- Strombezug aus 100% erneuerbaren Quellen in eigengenutzten CA Immo-Büros und in den Allgemeinflächen des Bestandsportfolios, sofern Ökostrom zu vernünftigen finanziellen Bedingungen beschafft werden kann,
- Fortsetzung der Vorbereitung der EU-Taxonomie und des CSRD-Reportings.

Weitere Informationen zum Vergütungsmodell sowie zum Aktienbesitz des Vorstands finden Sie im Vergütungsbericht unter Vergütungsmodell und Aktienbesitz auf der Website von CA Immo (www.caimmo.com/de/verguetung).

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

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

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

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

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

Da der Anwenderkreis der EU-Taxonomie an jenen der nichtfinanziellen Berichterstattung nach Artikel 19a bzw.

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

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

Umsatzerlöse

CA Immo ist ein auf große, moderne Büroimmobilien spezialisierter Investor, Manager und Entwickler in den Metropol-Städten Deutschlands, Österreichs und Zentraleuropas. Das Unternehmen deckt die gesamte Wertschöpfungskette im Bereich Gewerbeimmobilien ab und verfügt über ein hohes Maß an eigener Baukompetenz. Die 1987 gegründete CA Immo ist im ATX der Wiener Börse gelistet und verfügt über ein Immobilienvermögen von rund 5,2 Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE.

Die Umsatzerlöse von CA Immo im Jahr 2023 bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen (inkl. Betriebskostenerlöse) der im Portfolio befindlichen Immobilien iHv 286,1 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Immobilienhandel und Dienstleistungen belaufen sich auf 132,8 Mio. €, diese Umsatzerlöse stammen jedoch aus nicht taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten.

Innerhalb der Liste der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten hat CA Immo für die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2023 zwei Aktivitäten identifiziert:

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

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

Die Anteile der taxonomiefähigen und nicht fähigen Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2023 stellen sich wie folgt dar:

UMSATZERLÖSE GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

in TEUR	NACE Code	Absoluter Umsatz 2023	Anteil am gesamten Umsatz 2023 in %	Absoluter Umsatz 2022	Anteil am gesamten Umsatz 2022 in %
A. Taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	286.090		264.189	
7.1 Neubau	F.41.2	0		0	
Gesamte taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		286.090	68,30%	264.189	94,80%
B. Nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
Gesamte nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		132.777	31,70%	14.565	5,20%
Gesamter Umsatz (A+B)		418.867	100%	278.754	100%

Investitionen (CapEx)

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

Investitionen in Dienstwagen sind unter der Wirtschaftsaktivität „Beförderung mit Personenkraftwagen“ ebenso taxonomiefähig.

Investitionen in selbstgenutzte Immobilien und Software sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) iHV insgesamt rd. 2,5 Mio. € sind nicht taxonomiefähig.

Insgesamt stellen sich die Anteile der taxonomiefähigen und nicht taxonomiefähigen Investitionsausgaben für das Geschäftsjahr 2023 wie folgt dar:

CAPEX GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

In TEUR	NACE Code	Absoluter CapEx 2023	Anteil an den gesamten CapEx 2023 in %	Absoluter CapEx 2022 ¹⁾	Anteil an den gesamten CapEx 2022 in %
A. Taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	144.268		274.286	
6.5 Beförderung mit Personenkraftwagen	H.49.39	97		164	
Gesamte taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		144.366	98,31%	274.450	97,32%
B. Nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
Gesamte nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		2.477	1,69%	7.547	2,68%
Gesamte CapEx (A+B)		146.843	100%	281.997	100%

¹⁾ Im Zuge der Anpassung der Darstellung der Entwicklung des Immobilienvermögens im Konzernabschluss, wurden die Werte 2022 im Vergleich zu den im Vorjahresbericht veröffentlichten Werten angepasst.

Betriebsausgaben (OpEx)

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

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

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

OPEX GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

In TEUR	NACE Code	Absoluter OpEx 2023	Anteil an den gesamten OpEx 2023 in %	Absoluter OpEx 2022	Anteil an den gesamten OpEx 2022 in %
A. Taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	-7.465		-8.926	
Gesamte taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		-7.465	100%	-8.926	100%
B. Nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
Gesamte nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		0	0%	0	0%
Gesamte OpEx (A+B)		-7.465	100%	-8.926	100%

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT¹⁾

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DER CORPORATE GOVERNANCE STANDARDS

§ Die Einhaltung der in den Zielmärkten von CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich vorbehaltlos zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance abrufbar (www.corporate-governance.at). Neben diesem Kodex 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. Die bestmögliche Befolgung des Regelwerks des Kodex ist uns ein wesentliches Anliegen und Instrumentarium zur Stärkung des Vertrauens sämtlicher Stakeholder in unser Unternehmen.

Dieser Corporate Governance Bericht steht ebenso auf der Website des Unternehmens zur Verfügung (www.caimmo.com/de/cg-bekanntnis).

§ Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2023 geltenden Fassung (von Jänner 2023) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen), die nachfolgend gemäß dem Grundsatz „Comply or Explain“ erläutert und begründet werden.

C-Regel Nr. 2: Für die Ausgestaltung der Aktie gilt das Prinzip „One Share – One Vote“.

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

Die seit Gründung der Gesellschaft bestehenden Namensaktien gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Von diesem Entsendungsrecht

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

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

Erklärung / Begründung: Gemäß L-Regel Nr. 52 hat die Hauptversammlung bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld der Gesellschaft fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Darüber hinaus sind Aspekte der Diversität im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder des Aufsichtsrats zu berücksichtigen. Das Gesetz ist seit Anfang 2018 auf Aufsichtsratswahlen anzuwenden. Laufende Aufsichtsratsmandate bleiben unberührt.

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

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.

sowie alle Umstände darzulegen, welche die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten.

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats bekleiden Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen: Sarah Broughton, David Smith (beide von Starwood entsandt) sowie Jeffrey G. Dishner (von der Hauptversammlung gewählt) nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group, einem auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierten Finanzinvestor und größter Aktionär von CA Immo, wahr. Im Geschäftsjahr 2023 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) im Rahmen von Zukäufen über den Markt ihre Beteiligung an CA Immo von rund 59,09% des Grundkapitals auf rund 59,83%. Damit waren zum Bilanzstichtag rund 65% der Stimmrechte an der Gesellschaft verbunden. Die entsprechenden Transaktionen wurden gemäß Art. 19 MAR als Geschäfte von Personen, die Führungsaufgaben wahrnehmen, gemeldet und sind unter Directors' Dealings abrufbar (www.caimmo.com/de/dd).

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

Eine vollständige Aufzählung der Organfunktionen unserer Aufsichtsratsmitglieder findet sich im Kapitel „Aufsichtsrat“.

Externe Governance Evaluierung

Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung der C-Regel des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2023 ergab, dass die von CA Immo abgegebene Entsprechenserklärung die Umsetzung der Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffend darstellt.

DIE ORGANE VON CA IMMO – FÜHRUNGS- UND AUFSICHTSSTRUKTUR

Die Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammenarbeit ergeben sich aus dem Gesetz, der Satzung und den vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnungen (samt Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand). Die darin definierten zustimmungspflichtigen Geschäfte sowie die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands umfassen sämtliche Tochtergesellschaften

von CA Immo. Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats sind unter Corporate Governance auf der Website des Unternehmens abrufbar (www.caimmo.com/de/cg).

Auswahl und Nominierungsprozess von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

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

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

Der Vorstand und die Arbeitsweise im Vorstand

Im Geschäftsjahr 2023 bestand der Vorstand bis einschließlich 31. März 2023 aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG und die Vorstandsvorsitzende Silvia Schmitt-Walgenbach haben sich am 21. März 2023 einvernehmlich darauf geeinigt, dass der Vertrag von Silvia Schmitt-Walgenbach mit Ablauf des 31. März 2023 aufgelöst wird. Seitdem besteht

der Vorstand der CA Immo – wie dies auch vor 1. Juni 2019 der Fall war – aus zwei Mitgliedern. Die Aufgaben von Frau Schmitt-Walgenbach wurden zunächst interimistisch von den beiden anderen Vorständen der CA Immo, Keegan Viscius und Andreas Schillhofer, übernommen. Mit Wirkung ab 10. Juni 2023 wurde Keegan Viscius zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) bestellt und die Ressortverteilung neu festgelegt.

Die Zusammenarbeit des Vorstands ist neben den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in der Satzung und der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnung für den Vorstand samt Geschäftsverteilungsplan geregelt. Dem Vorstandsvorsitzenden (CEO) obliegt die Gesamtorganisation und Gesamtleitung sowie die Vertretung des Unternehmens gegenüber den Aufsichtsräten und den Aktionären bzw. der Öffentlichkeit und den Medien. Für das Erreichen der Ziele der Geschäftspolitik, die strategische Ausrichtung und zukünftige Entwicklung des Unternehmens einschließlich der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie (ESG-Strategie) ist der Gesamtvorstand verantwortlich; er trägt hierfür die unternehmerische Gesamtverantwortung sowohl auf Unternehmensebene als auch auf Konzernebene. Unabhängig von einzelnen Vorstands- bzw. Bereichsverantwortlichkeiten werden sämtliche Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen in offener Diskussion untereinander sowie unter Einbindung der Bereichsverantwortlichen abgestimmt. Die Umsetzung der gefassten Beschlüsse wird kontinuierlich überwacht. Bei wesentlichen Abweichungen von Planwerten wird der Aufsichtsrat umgehend informiert. Jedes Vorstandsmitglied trägt – unbeschadet der Verteilung von Zuständigkeiten – die Mitverantwortung für die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaft. Kommunikationsaufgaben von wesentlicher Bedeutung nimmt der Vorstand umfassend selbst wahr.

Informationen zum Vergütungsmodell sowie zum Aktienbesitz des Vorstands finden Sie im Vergütungsbericht unter Vergütungsmodell und Aktienbesitz auf der Website von CA Immo (www.caimmo.com/de/verguetung) sowie im ESG-Bericht.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat von CA Immo aus zwei von der Hauptversammlung gewählten und zwei (von der Hauptaktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern sowie zwei Arbeitnehmervertretern. Die durchschnittliche Amtsdauer der von der Hauptversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder belief sich zum Bilanzstichtag auf rund 6,5 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, Betriebs-schließungen oder Beteiligungskäufe dürfen nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats getätigt werden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats unterliegen der gleichen Sorgfaltspflicht wie Geschäftsführer oder Vorstände, unabhängig von ihrer Eigenschaft als Kapital- oder Arbeitnehmervertreter. Nicht sorgfältiges Handeln eines Aufsichtsratsmitglieds kann mit einer Haftung für dadurch verursachte Schäden sanktioniert werden. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sowie die strategische Ausrichtung entscheidet der Gesamtaufichtsrat. Darüber hinaus übt der Aufsichtsrat seine Aufgaben durch drei fachlich qualifizierte Ausschüsse aus.


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

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

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

Details zu den Aufsichtsratsagenden und Ausschusstätigkeiten im Geschäftsjahr 2023 finden Sie im „Bericht des Aufsichtsrats“.

Umgang mit Interessenskonflikten

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


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

Sämtliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft und Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehender Personen oder Unternehmen haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Gleiches gilt für Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten (L-Regel Nr.

48) bzw. für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Gewährung von Krediten des Unternehmens an Mitglieder des Aufsichtsrats ist der Gesellschaft außerhalb ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit untersagt.

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

Mehrheit der Kapitalvertreter unabhängig

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

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

AKTUELLE ZUSAMMENSETZUNG DER AUSSCHÜSSE

Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss	Präsidialausschuss
Sarah Broughton, Vorsitzende	Torsten Hollstein, Vorsitzender	Torsten Hollstein, Vorsitzender
David Smith	Jeffrey G. Dishner	David Smith
Sebastian Obermair ¹⁾	David Smith	Georg Edinger ¹⁾

¹⁾ Arbeitnehmervertreter

UNABHÄNGIGKEIT VON AUFSICHTSRAT UND AUSSCHÜSSEN¹⁾

in %	Gesamtaufichtsrat	Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss	Präsidialausschuss
Gewählte Kapitalvertreter	33%	0%	67%	33%
Entsendete Kapitalvertreter	33%	67%	33%	33%
Arbeitnehmervertreter	33%	33%	0%	33%
Unabhängige Kapitalvertreter C-Regel 53	100%	100%	100%	100%
Unabhängige Kapitalvertreter C-Regel 54	25%	0%	33%	33%

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

Mitbestimmung der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat

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

Mitbestimmung der Aktionäre

Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich zum einen aus dem Aktiengesetz (AktG) und zum anderen aus der Satzung von CA Immo. Die wichtigsten Rechte der Aktionäre sind das Recht auf Gewinnbeteiligung und das Teilnahmerecht an der Hauptversammlung mit dem damit verbundenen Stimmrecht sowie das Recht, eine Ergänzung der Tagesordnung zu verlangen und Anträge an die Hauptversammlung zu richten.

Dank ihres Stimmrechts können die Aktionäre nicht nur über die Verwendung des Unternehmensgewinns entscheiden, sondern auch auf die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, deren Vergütungssystematik oder auf die zukünftige Unternehmensausrichtung – indem sie beispielsweise Übernahmen oder Kapitalmaßnahmen genehmigen – Einfluss nehmen. Ein weiteres Recht ist das Auskunftsrecht: Jeder Aktionär hat das Recht, über alle wichtigen Angelegenheiten der Aktiengesellschaft informiert zu werden. Weitere Informationen über die Rechte der Aktionäre in Bezug auf die Hauptversammlung sind unter dem Bereich Hauptversammlung auf der Website des Unternehmens veröffentlicht (www.caimmo.com/de/hv).

DIE ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT



Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat basiert entsprechend den Grundsätzen guter Corporate Governance auf offenen Diskussionen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat bzw. innerhalb dieser Organe.

Um die Geschäftsentwicklung (einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements) sowie entscheidungsrelevante Agenden der Gesellschaft bzw. des CA Immo Konzerns ordnungsgemäß einschätzen zu können, wird der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen bzw. zeitnah vor den jeweiligen Aufsichtsratssitzungen über alle relevanten Themen informiert.

Neben den genehmigungspflichtigen Angelegenheiten, die teils durch Gesetz, teils durch Satzung oder Geschäftsordnung geregelt sind, werden sämtliche strategische Entscheidungen und wesentlichen Geschäftsfälle – insbesondere Akquisitionen, Devestitionen und Projektvorhaben – in einem über die Aufsichtsratssitzungen hinausgehenden offenen Informations- und Meinungsaustausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat und innerhalb dieser Gremien abgestimmt. Der Aufsichtsrat lässt sich regelmäßig über die wirtschaftlichen Veränderungen und Entwicklungen in den Kernmärkten der CA Immo informieren sowie die Entwicklungen am Kapitalmarkt erläutern und diskutiert mit dem Vorstand daraus resultierende Chancen und Risiken. Darüber hinaus steht der Aufsichtsratsvorsitzende in engem Kontakt mit dem Vorstand und wird bei wichtigem Anlass unverzüglich über sämtliche Maßnahmen informiert.

MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON FRAUEN



CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung ihrer Belegschaft. 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), die den Wandel zu mehr Diversität und einer zeitgemäßen Führungskultur in der Immobilienwirtschaft aktiv vorantreibt.

CA Immo will zudem den Anteil weiblicher Führungskräfte mit vielfältigen Maßnahmen und Anreizen erhöhen. So werden bei der internen Nachfolgeplanung und Nachbesetzung von Führungspositionen gezielt Frauen angesprochen; weiblichen Bewerberinnen wird bei gleichwertigen Qualifikationsprofilen im Recruiting-Prozess der Vorzug gegeben. Auch eine Teilzeitbeschäftigung steht einer leitenden Position nicht entgegen. Darüber hinaus wird in Graduate- und Talent-Managementprogrammen auf eine ausgewogene Gender Balance geachtet. Seit 2022 wird das Thema Diversitätsentwicklung zumindest einmal jährlich im Aufsichtsrat besprochen.

Der Anteil weiblicher Führungskräfte ist im Jahresvergleich 2023 und 2022 leicht gestiegen und liegt aktuell bei 33%. Im Aufsichtsrat ist eine Frau vertreten. Der Frauenanteil beträgt somit insgesamt 17%.

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

UNTERNEHMENSETHIK & COMPLIANCE PROGRAMM



Der im letztjährigen Corporate Governance Bericht an dieser Stelle befindliche Abschnitt „Unternehmensethik & Compliance Programm“ samt der Unterkapitel „Compliance Organisation, Training und Kommunikation“, „Compliance-Schwerpunkte“, „Politik zu Bestechung und Korruption: Korruptionsprävention“, „Verankerung von ESG im Vergütungsmodell“ wurde aus Konsolidierungserwägungen heraus nunmehr gänzlich in den ESG-Bericht umgegliedert.

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES UNTERNEHMENSMANAGEMENT



Der im letztjährigen Corporate Governance Bericht befindliche Abschnitt „Verantwortungsbewusstes Unternehmensmanagement“ samt der Unterkapitel „Aspekte unserer wertorientierten Unternehmensführung“, „Unsere Richtlinien“, „Engagement für internationale Menschenrechtsprinzipien“, „Verankerung von ESG im Vergütungsmodell“ wurde aus Konsolidierungserwägungen heraus nunmehr gänzlich in den ESG-Bericht umgegliedert.

DIVERSITY & INCLUSION PROGRAMM



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

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

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

RISIKO-UNIVERSUM DER CA IMMO

Investment Property Risiken

Vermietungsrisiko
Portfoliorisiko
Bewertungsrisiko
Standortrisiko
Länderrisiko

Projektent- wicklungs- risiken

Kostenrisiko
Qualitätsrisiko
Genehmigungsrisiko
Partnerrisiko
Zeitrisko

Finanz- risiken

Zinsänderungsrisiko
Liquiditätsrisiko
Kapitalmarktrisiko
Transaktionsrisiko
Steuerrisiko
Währungsrisiko

ESG Risiken

Klimarisiko
Governance Risiko
Soziales
(gesellschaftliches)
Risiko

Sonstige Risiken

Betriebsrisiko
Rechtsrisiko
IT-Risiko
HR-Risiko
Versicherungsrisiko

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

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

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

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

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

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

Die Risikopolitik von CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Kontroll- und Steuerungsprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden, berücksichtigt bei seinen Entscheidungen risikorelevante Aspekte und trägt die Gesamtverantwortung.

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

Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

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

INVESTMENT PROPERTY RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung (Portfoliorisiko)

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

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Die Gewerbeimmobilienmärkte sind nach wie vor von einem weltweiten Wirtschaftsabschwung betroffen, der ursprünglich durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurde und sich durch die russische Invasion in der Ukraine, den Handelsstreit zwischen China und den Vereinigten Staaten und zuletzt durch den Nahostkonflikt verlängert, ausgeweitet und verstärkt hat. Die gesamte Gruppe könnte durch diese makroökonomischen Entwicklungen erheblich beeinträchtigt werden. Eine solche negative Veränderung dieser oder ähnlicher Faktoren im Zusammenhang mit der Wirtschaftslage kann zu einem Rückgang der Nachfrage sowohl nach zum Verkauf stehenden als auch

nach vermieteten Immobilien der Gruppe führen und damit den Vermietungsstand der Gruppe oder die Liquidität der Immobilien der Gruppe beeinträchtigen. Aufgrund der derzeit unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage in Europa ist es möglich, dass sich der Immobilienmarkt in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, weiter ungünstig für die Gruppe entwickelt. Dies könnte dazu führen, dass die Mieteinnahmen sinken oder niedriger ausfallen als erwartet oder die Auslastung der Immobilien der Gruppe niedriger ist als erwartet. Das Geschäftsjahr 2023 war von einem weiteren Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus geprägt, was zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der **Immobilienwerte** führte. Abhängig von der weiteren Markt- und Zinsentwicklung können zudem steigende Kapitalkosten zusätzliche Wertberichtigungen auf Ebene der CA Immo erforderlich machen.

Angesichts der oben dargelegten Risiken überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2023 wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Marktbedingungen sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist. Weitere Informationen zu den Veränderungen der Marktwerte finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

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

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

Einzelinvestments sollen 5% des gesamten Immobilienvermögens nicht dauerhaft überschreiten. Ausnahmen sind nach Genehmigung möglich (z.B. das Gebäude ONE in Frankfurt). Zum Bilanzstichtag fallen lediglich die Bestandsgebäude Skygarden in München sowie ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Bestandsimmobilien der Gruppe repräsentieren rund 41% des gesamten Bestandsportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2023 wurden 27,6% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 6% an den Gesamtmietnerlösen waren KPMG gefolgt von PricewaterhouseCoopers mit 3,4% 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 (Einzelobjektbene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieteinnahmen nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche

Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als zehn Jahre betragen.

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

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat ebenso eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten.

Alle Kernmärkte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Russland-/Ukraine Konfliktes nach wie vor ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionsaktivität geprägt ist. Sollten sich auch die Vermietungsaktivitäten deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2024 entwickeln werden. Dies ist insbesondere für Deutschland relevant, in dem der Großteil des Bestandsportfolios von CA Immo liegt und für das die Mehrheit der Ökonomen für 2024 eine äußerst schwache Entwicklung des BIP prognostizieren. Wenngleich sich der Trend des flexiblen bzw. hybriden Arbeitens („Work-from-home“) mittlerweile etabliert hat, ist nach wie vor unklar, wie sich der Trend mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken wird. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

CA Immo begegnet dem Risiko von Mietausfällen u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur sowie des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe trotz der zuletzt negativen Auswirkungen der Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Ein Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Der weit überwiegende Teil der Mietverträge der Gruppe beinhaltet Wertsicherungsklauseln, zu meist 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 im Geschäftsjahr 2023 noch intensiver geworden; in vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben, könnte CA Immo gezwungen sein, niedrigere Mietpreise zu akzeptieren. Zudem können Fehleinschätzungen über die Attraktivität eines **Standortes** oder die mögliche **Nutzung** eine Vermietung erschweren oder die gewünschten Mietkonditionen stark beeinträchtigen.

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **sonstige Assetklassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit eigenen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Management des Gebäudes bzw. der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Obwohl CA Immo keine Hotels selbst betreibt, wird die Ertragslage von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte beeinflusst.

RISIKEN AUS DEM GESCHÄFTSFELD DEVELOPMENT

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Er-

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

Die Entwicklungsprojekte der Gruppe sind in der Regel mit zahlreichen Risiken verbunden, von denen einige durch das derzeitige inflationäre Umfeld noch verschärft werden. Die Entwicklungen können aufgrund von Verzögerungen, die durch verschiedene Faktoren verursacht werden, länger dauern als erwartet. Dazu gehören unter anderem ein Mangel an Arbeitskräften und geeigneten Auftragnehmern und andere allgemeine Probleme im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Einschränkungen in der Lieferkette oder die Sättigung der Bauindustrie, insbesondere in Deutschland, einem der Kernmärkte der Gruppe, und sogar Wetter- oder Umweltbedingungen. Dies könnte die (rechtzeitige) Verfügbarkeit von Bauleistungen beeinträchtigen. Ebenso hat die Bauwirtschaft in jüngster Zeit massive Preiserhöhungen bei im Wesentlichen allen relevanten Baumaterialien sowie Produkten und Dienstleistungen erlebt.

Jede derartige Verzögerung des Beginns oder der Fertigstellung von Bauarbeiten kann dazu führen, dass lokale und regionale Behörden die Verlängerung befristeter oder abgelaufener Landnutzungsverträge der Gruppe oder Baugenehmigungen für Immobilien der Gruppe verweigern, und solche Behörden oder Dritte können Rückkaufsrechte geltend machen oder bestehende Landnutzungsverträge oder Baugenehmigungen mit der Begründung annullieren, dass die Bauarbeiten nicht zu einem festgelegten Termin abgeschlossen wurden oder dass andere wesentliche Bedingungen oder Bestimmungen von Landnutzungsverträgen, Baugenehmigungen oder Kaufverträgen verletzt wurden.

CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um diese Risiken weitgehend zu beherrschen (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach Vorliegen einer entsprechenden Vorvermietungsquote gestartet, die den zukünftigen Kapitaldienst durch Mieteinnahmen decken kann. Eine Ausnahme wird nur in besonderen Konstellationen der Projekt- und/oder

Marktsituation (z. B. extreme regionale Knappheit an vermietbaren Flächen mit absehbar steigenden Mieten und geringem Vermietungsrisiko während der Projektphase) gemacht. Derartige Ausnahmen bedürfen bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

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

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

gewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85-90% ertragsstarke Bestandsimmobilien und rund 10-15% Developments in Realisierung inklusive Landreserven. Das aktuell mit Abstand Größte in Umsetzung befindliche Projekt upbeat (geplante Fertigstellung im Q1 2026) in Berlin weist eine 100%-Vorvermietung aus und wird hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert. In den vergangenen Quartalen konnte eine Vielzahl von Projekten erfolgreich fertiggestellt werden – insbesondere der ONE in Frankfurt sowie jüngst mit Ende Q3 2023 das Hochhaus am Europaplatz – wodurch dieses Risiko aufgrund der deutlich verkleinerten Entwicklungspipeline als deutlich verringert angesehen werden kann und CA Immo sein Risikoprofil hinsichtlich dieses Aspekts insgesamt verbessert hat.

CA Immo realisiert auch Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig (**Partnerrisiko**). 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

Zinsänderungsrisiko

Zinssätze sind in hohem Maße von externen Faktoren abhängig, die sich der Kontrolle von CA Immo entziehen, wie z.B. grundsätzliche Geld- und Steuerpolitik, nationale und internationale wirtschaftliche und politische Entwicklungen, Inflationsfaktoren, Haushaltsdefizite, Handelsüberschüsse oder -defizite und regulatorische Anforderungen. Die Kosten für die Bedienung der Zinsen erhöhen sich, wenn der jeweilige Referenzzinssatz steigt. Angetrieben durch mehrere Erhöhungen des Leitzinses der EZB zur Bekämpfung der stark gestiegenen Inflation in der Eurozone kam es zu einem unerwartet schnellen Anstieg des 3-Monats-Euribors von rund -0,60% Ende Dezember 2021 auf rund 4% Ende 2023. Dieses wirtschaftliche Umfeld hatte eine negative Wirkung auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben. Trotz des Verzichts auf weitere Erhöhungen zwischen Oktober 2023 dem Ende des Berichtsjahres 2023 sind weitere Zinserhöhungen der EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation

nicht auszuschließen, wenngleich die meisten Prognosen von ersten Zinssenkungsschritten im Jahr 2024 ausgehen. Durch das erhöhte Zinsniveau hat sich die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung über den Kapitalmarkt im Geschäftsjahr 2023 insbesondere im Vergleich zu den Geschäftsjahren vor 2022 erheblich erschwert, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar waren bzw. immer noch sind.

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

Ein permanentes Monitoring des **Zinsänderungsrisikos** ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Die Finanzierungsstrategie von CA Immo setzt auf einen ausgewogenen Mix von besicherten Bankfinanzierungen und unbesicherten Kapitalmarktfinanzierungen. Aktuell entfallen rund 91% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen.

Kapitalmarkt-, Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbe-

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

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

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

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -

cherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem verfügt die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen über eine revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie (RCF) auf Ebene der Konzernmutter mit einem Volumen von 300 Mio. €. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Diese Kontokorrentlinie ist aktuell ungezogen. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. 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.

Steuerliche Risiken

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

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

Wesentliche Annahmen sind zudem darüber zu treffen, inwieweit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über Höhe und Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die

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

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

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

Hinsichtlich der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns ist CA Immo stets bestrebt, einen fremdüblichen Preis für interne Leistungen zu verrechnen und dies ausreichend zu dokumen-

tieren, um alle gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen (Verrechnungspreisdokumentation). Allerdings besteht auch hier die Möglichkeit, dass die Finanzbehörden eine andere Ansicht vertreten und ihrerseits zu Erkenntnissen gelangen, die zu steuerlichen Konsequenzen hinsichtlich der Abzugsfähigkeit von in der Vergangenheit vorgenommenen internen Leistungsverrechnungen führen und damit nachträgliche Steuerzahlungen auslösen könnten.

Währungsrisiken

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

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

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

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

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

Nach vielen Jahren der hohen Nachfrage und Rekord-Transaktionsvolumen auf dem europäischen Immobilienmarkt wie auch auf den Kernmärkten der CA Immo und insbesondere in Deutschland, erfolgte bereits im Jahr 2022 ein Einbruch der **Transaktionsmärkte** aufgrund der signifikant geänderten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen. Auch das Jahr 2023 war von äußerst geringer Transaktionstätigkeit am Immobilienmarkt geprägt. Das Risiko von Transaktionen, die aufgrund von Problemen in Bezug auf die Preisfindung bzw. die Verfügbarkeit sowie Kosten der Finanzierung pausieren oder sogar abgebrochen werden, bleibt weiterhin hoch.

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsströme abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in entsprechenden Projektkostenschätzungen erfasst.

SONSTIGE RISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** der CA Immo Gruppe können zu unerwarteten Verlusten führen oder sich in einem zusätzlichen Aufwand niederschlagen. Dieses Risiko kann auf Unzulänglichkeiten in **EDV-** und anderen **Informationssystemen**, auf menschlichem Versagen und ungenügenden innerbetrieblichen Kontrollverfahren basieren. Fehlerhafte Programmabläufe sowie automatisierte EDV- und Informationssysteme, die in Art und Umfang nicht dem Geschäftsvolumen Rechnung tragen oder für Cyberkriminalität angreifbar sind (**IT- und Cyberrisiken**), bergen ein hohes Betriebsrisiko. Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Unternehmensstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen (insbesondere 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 (**HR-Risiko**).

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer 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 Beklagtenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Diese werden in unterschiedlichen Jurisdiktionen geführt. Das jeweils anwendbare Recht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer oder andere Verzögerungen bedingen. CA Immo geht davon aus, ausreichende bilanzielle Vorsorge für Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen.

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten zwei Schadenersatzklagen über vorläufig 1,9 Mrd. € aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohn-

baugesellschaften 2004 („BUWOG“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags an CA Immo eingebracht. Im November 2023 wurde eines dieser Zivilverfahren in Höhe von 1 Mio. € wegen Verjährung vom zuständigen Zivilgericht abgewiesen; die Berufung von CA Immo gegen dieses Urteil ist anhängig. Das zweite Zivilverfahren ist bis zu einem endgültigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen. Die für diese Zivilverfahren relevanten erstinstanzlichen und – aufgrund der anhängigen Rechtsmittelverfahren – nicht rechtskräftigen Strafurteile des „BUWOG Strafprozesses“ vom Jänner 2022 gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten aus Sicht der CA Immo im Wesentlichen, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG - Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen zum Nachteil von CA Immo gesetzt worden sind. Eine Einschätzung der Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen zivilrechtlichen Schadenersatzverfahren ist final erst nach Abschluss sämtlicher Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich.

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

ESG-RISIKEN

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

zunehmend an Relevanz, etwa durch die zu erwartende Corporate Sustainability Due Diligence Directive („CSDDD“).

Umweltrisiken

Die Energienutzung in Gebäuden für Beleuchtung, Heizung oder Kühlung führt zu direkten oder indirekten CO₂-Emissionen. Baumaterialien enthalten Kohlenstoffe, die bei ihrer Gewinnung, Herstellung, ihrem Transport und ihrer Verarbeitung entstehen. Da Kohlenstoff in fast jeder Phase des Baus und Betriebs von Gebäuden enthalten ist, sollten Unternehmen rechtzeitig mit der Umsetzung entsprechender Programme zur **Dekarbonisierung von Immobilien** beginnen, um zum ehrgeizigen Ziel der Klimaneutralität in Europa bis 2050 beitragen zu können.



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


Für CA Immo ist die Verbesserung der **Energieeffizienz** im Gebäudebestand sowie die Umstellung des Gebäudebetriebs auf Energie aus erneuerbaren Quellen ein maßgeblicher Faktor zur Erreichung der **Klimaneutralität**. Auf diese Art und Weise beugen wir höherem Energieverbrauch und damit verbunden höheren Betriebskosten vor. Da die Ergebnisse der Kohlenstoffeffizienz erheblich von Entscheidungen in der Planungsphase abhängen, achten wir bei unseren Projektentwicklungen bereits in einem sehr frühen Stadium auf zukünftige Auswirkungen auf die Umwelt. Dabei setzen wir – wo möglich – auf die Erhöhung des Anteils an nachhaltigen Materialien, achten auf den CO₂-Footprint herkömmlicher Materialien und die Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen vor Ort (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Wärmenetze, usw.). Unser Beschaffungsprozess stellt zudem sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden. Unsere Bau-Dienstleister verpflichten wir zur Einhaltung der Zertifizierungsstandards mindestens gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).

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

Sonstige Umwelt- und Klimarisiken

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

Soziale Risiken

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

Informationen zu den für CA Immo wesentlichen sozialen Risiken für CA Immo Mitarbeiter, Mieter sowie auf CA Immo Baustellen finden Sie im ESG-Bericht.

Governance Risiken

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

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

Zur Verminderung des **Geldwäscherisikos und zur Verhinderung von Terrorismusfinanzierung** sind diesbezügliche Prozesse fest im Unternehmen etabliert und werden von der Abteilung Corporate Office & Compliance kontinuierlich überwacht. Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Rahmen der Geldwäscheprävention etwa die KYC-Fragebögen

des Unternehmens entsprechend den nationalen Anforderungen verschiedener Jurisdiktionen umfassend evaluiert, angepasst sowie die betroffenen Geschäftsabteilungen im Rahmen einer Sonderschulung über neueste Entwicklungen informiert.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere **Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter)** zur Anerkennung und Einhaltung unserer Grundwerte sowie der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. CA Immo prüft ihre Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses nicht nur hinsichtlich ihrer fachlichen Qualifikation und wirtschaftlichen Situation, sondern auch im Hinblick auf soziale Aspekte. Im Rahmen einer „**Third-Party-Compliance**“ - Überprüfung wird mittels

Fragebögen und Einsatz von Unternehmens- und Risikodatenbanken für unerwünschte Medien, Sanktionen, Watchlists, etc. auch die Einhaltung von Governance-, Sozial- und Umweltstandards abgefragt bzw. überprüft und in Vergabeprozessen berücksichtigt. Im Bereich Governance achten wir speziell auf die Einhaltung von Gesetzen, unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

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

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der CA Immobilien Anlagen AG betrug zum Bilanzstichtag 774.229.017,02 €, das sich auf vier Namensaktien und 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 € verteilt. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 59,8% per 31. Dezember 2023 (63.719.269 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist eine private Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf globale Immobilieninvestitionen. Die übrigen ausstehenden Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Auf Basis der letzten Beteiligungsmeldung zum Stichtag hält Herr Klaus Umek persönlich sowie über Petrus Advisers Investments Fund L.P. und andere von ihm kontrollierte Gesellschaften direkt und indirekt 2,4% des Aktienkapitals der CA Immo sowie jederzeit ausübbare Call Optionen über weitere 5,21% des Aktienkapitals, sohin insgesamt einen potentiellen Aktienbesitz von 7,61%.¹ Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt, der auf der Webseite des Unternehmens online abrufbar ist unter www.caimmo.com/de/cg-bekanntnis.

ANGABEN ZUM KAPITAL

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

In derselben Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis längstens 3. Mai 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem

Gesamtneinbetrag von insgesamt 653.621.839,12 €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 21.299.286 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 154.845.809,22 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2023), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen (Direktausschluss). Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt.

Zum Stichtag 31.12.2023 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22€, das bis längstens 27.9.2028 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22€ zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, das zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04.05.2023 ausgegeben werden kann (bedingtes Kapital 2023).

AKTIENRÜCKKAUF

In der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d. h. bis längstens 5. November 2023, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsesetage betragen. Die sonstigen Rückkaufbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären

¹ Diese zum Stichtag 31.12.2023 berichteten Beteiligungsverhältnisse sind zum Zeitpunkt der Publikation des Jahresergebnisses nicht mehr aktuell. Mit einer am 22.02.2024 publizierten Beteiligungsmeldung ist Herr Klaus Umek über die Gesellschaft Petrus Advisers Investments Fund L.P. nunmehr im Besitz von jederzeit ausübbareren Call-Optionen auf 9,02% des Aktienkapitals. Herr Klaus Umek hält persönlich und über die Gesellschaft Petrus Advisers Investments Fund L.P. zusätzlich direkt und indirekt 1,22% des Aktienkapitals der CA Immo, sodass er im Falle der Ausübung aller Call Optionen insgesamt 10,24% des Aktienkapitals der CA Immo halten könnte.

und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen kann (umgekehrtes Bezugsrecht). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Auch die wiederholte Ausübung dieser Ermächtigung ist zulässig. Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss auf jede gesetzlich zulässige Art wieder zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen bzw. die eigenen Aktien auch einzuziehen.

Am 19. Dezember 2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG nach einem am 19.10.2022 beendeten Rückkaufprogramm ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen.

In der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d. h. bis längstens 3. November 2025, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsennotierungen betragen. Die sonstigen Rückkaufbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen kann (umgekehrtes Bezugsrecht). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Auch die wiederholte Ausübung dieser Ermächtigung ist zulässig. Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss auf jede gesetzlich zulässige Art wieder zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen bzw. die eigenen Aktien auch einzuziehen.

Im Hinblick auf den Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wurde das am 19. Dezember 2022 beschlossene Aktienrückkaufprogramm auf Basis dieses Beschlusses fortgeführt. Der Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 ist dabei an die Stelle des Beschlusses der Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 getreten, auf dessen Grundlage das Rückkaufprogramm ursprünglich gestartet wurde.

Insgesamt wurden im Zeitraum von 23.12.2022 und 31.08.2023, an dem das Aktienrückkaufprogramm beendet wurde, insgesamt 2.000.000 Inhaberaktien (ISIN AT0000641352), was einem Anteil am Grundkapital von rund 1,88% entspricht, erworben. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,60 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 23,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittswert je erworbener Aktie lag bei 26,54 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 53.082.491,93 €.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 1.919.636 eigene Aktien erworben. Zum 31.12.2023 hielt CA Immo somit 8.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 8,24% entspricht. Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme sowie allfällige Änderungen des laufenden Aktienrückkaufprogramms werden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht (www.caimmo.com/aktienrueckkauf).

INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Gemäß Satzung besteht der Vorstand der CA Immo aus einer, zwei oder drei Personen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Mittels Namensaktien entsendete Aufsichtsratsmitglieder können von den Entscheidungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen finden auf sie keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt.

Aufsichtsratsmitglieder scheiden mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Über die Abwahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates beschließt die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen (§ 21 der Satzung).

„CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

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

ESG-ANHANG

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

	CA Immo wesentliche Themen	Seitenverweis
Umweltbelange	Klimawandel, Vermeidung von Umweltverschmutzung, Kreislaufwirtschaft	Strategische Nachhaltigkeitsinitiative: 85; Nachhaltigkeitsagenda: 89; Risikobericht: 77;
	Nachhaltige Lieferkette Urbane Entwicklung	Inhaltliche Kapitel: 90, 95, 97, 98; ESG-Anhang: 123;
Arbeitnehmerbelange	Mitarbeiter	Strategische Nachhaltigkeitsinitiative: 85; Nachhaltigkeitsagenda: 89; Risikobericht: 77;
	Nachhaltige Lieferkette	Inhaltliche Kapitel: 97, 98, 101, 103, 107;
Sozialbelange	End-Nutzer und -Verbraucher, Wirkung auf Gemeinschaften	ESG-Anhang: 123;
	Nachhaltige Lieferkette, Urbane Entwicklung	
Achtung der Menschenrechte	Governance, Business Conduct	Strategische Nachhaltigkeitsinitiative: 85; Nachhaltigkeitsagenda: 89; Risikobericht: 77;
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Governance, Business Conduct	Inhaltliche Kapitel: 108, 115; ESG-Anhang: 123;

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

	Themen	Kapitel	Seite
Governance	Überwachung klimabezogener Risiken und Chancen durch den Vorstand	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG-Bericht	22, 77, 83
	Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG-Bericht	22, 77, 83
Strategie	Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Risiken und Chancen	ESG-Bericht	83
	Auswirkungen von Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung	ESG-Bericht	83
	Klimaresilienz der Unternehmensstrategie	Strategie, ESG-Bericht	5, 83
Risikomanagement	Prozess zur Identifizierung und Evaluierung klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG-Bericht	77, 83
	Prozesse zum Management klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG-Bericht	77, 83
	Integration der oben genannten Prozesse in das allgemeine Risikomanagement	Risikobericht, ESG-Bericht	77, 83
Kennzahlen und Ziele	Indikatoren zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen	ESG-Bericht, ESG-Anhang	83, 123
	CO ₂ Emissionen Scope 1, 2 und 3 und damit verbundene Risiken	ESG-Anhang, ESG-Bericht	123, 83
	Ziele für das Management klimabezogener Risiken und Chancen	ESG-Bericht	83

METHODIK DER NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Wir berichten über unser Engagement im Bereich Umwelt, Gesellschaft und Governance anhand von Leistungsindikatoren, die sich in den nachfolgenden Tabellen finden.

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).

Berichtszeitraum

Die Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios bezieht sich auf das mit 31. Dezember 2023 zu Ende gegangene Kalenderjahr.

Geltungsbereich

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

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

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

Das gemäß dem oben beschriebenen Anwendungsbe- reich in den Verbrauchsdaten erfasste CA Immo-Be- standsportfolio inkludierte im Jahr 2023 64 Bestandsge- bäude, davon 57 Multi-Tenant-Bürogebäude, ein Ein- kaufszentrum und 6 Single-Tenant Gebäude (davon ein Hotel). 44 Gebäude wurden mit Fernwärme beheizt, 17 mit Gas, 1 mit Heizöl (ausgenommen von den Heizdaten sind 2 Parkhäuser). Es wurden alle Assetklassen, d.h. Büro sowie Sonstiges (Hotel, Einzelhandel, Museum) in die Verbrauchsdaten-Analyse einbezogen. In Summe wa- ren im Geschäftsjahr 2023 rd. 90% des gesamten Bestands- portfolios (nach vermietbarer Nutzfläche, zum 31.12.2022: 90%) in der Verbrauchsdatenanalyse enthalten. Daten zu den 14 von CA Immo selbst genutzten Büros werden ge- trennt ausgewiesen.

Um eine flächendeckende Datenerhebung für den gesam- ten Energieverbrauch unserer Gebäude bereitstellen zu

können, bemühen wir uns, Mieter-Verbrauchsdaten (vom Mieter direkt eingekaufter Mieterstrom) von allen Single- als auch Multi-Tenant-Gebäuden zu erhalten. Für das Ge- schäftsjahr 2023 mussten zwei vollständig an einen Einzel- mieter vermietete Gebäude (Single-Tenant-Hotelgebäude) mangels Datenverfügbarkeit aus der Verbrauchsdatenana- lyse exkludiert werden.

Berichtsumfang

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

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

Die Umrechnung des Energieverbrauchs auf Treibhaus- gasemissionen erfolgt sowohl **standortbasiert als auch marktbasierend**. Für die standortbasierte Umrechnung wer- den länderspezifische, durchschnittliche Umrechnungs- faktoren der Internationalen Energieagentur IEA verwen- det. Für die marktbasierende Umrechnung kommen die Fak- toren der jeweiligen Energieanbieter (für Fernwärme und Strom) aus den entsprechenden Energieverträgen zur An- wendung.

Schätzung des Vermieter-basierten Verbrauchs

Der gesamte berichtete Energie- und Wasserverbrauch ba- siert auf Rechnungen und gegebenenfalls auf Zählerstän- den. Für ein Single-Tenant-Gebäude wurden Schätzungen für Wasser- und Energiedaten vorgenommen. Die Abfallda- ten, die in volumetrischen Einheiten angegeben wurden, wurden mit Umrechnungsfaktoren für Dichte von der UK Environment Agency umgerechnet.

Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermieten und Mietern

Es wurden nach Möglichkeit die gesamten Verbrauchsmengen (Energie und Wasser) der Liegenschaften erfasst. Die Gesamtenergiemengen beinhalten vom Vermieter bezogene Energie zur Versorgung der technischen Gebäudeausrüstung und Allgemeinflächen, vom Mieter bezogene Energie bzw. vom Vermieter bezogene Energie, welche direkt an die Mieter weitergeleitet und im Rahmen des Submetering erfasst und abgerechnet wird. Der Wasserverbrauch des Gebäudes umfasst auch den Mieterverbrauch. Die Abfalldaten inkludieren den Abfall von Mietern und Vermietern, da CA Immo für die Abfallverträge verantwortlich ist.

Analyse – Normalisierung

Seit dem Geschäftsjahr 2021 wird zur Kalkulation der Energie-, CO₂- und Wasserintensität die Brutto-Innenfläche (GIA in m²; inkl. im Gebäude befindliche Garagenstellplätze, Keller- und Lagerfläche) herangezogen. Nur die Gebäude, für die vollständige Daten vorliegen, werden in die Berechnung der Intensitätskennzahlen einbezogen. Für unsere eigengenutzten Büros berichten wir die Intensitäts-

Leistungsindikatoren unter Heranziehung der von uns im Gebäude genutzten Fläche (Mietfläche in m²).

Analyse – Segmentanalyse

Die Segmentanalyse wurde lediglich auf geografischer Basis durchgeführt, bei der Aufteilung nach Asset-Klassen stellen 94% unseres Portfolios die Büroimmobilien dar. Das Bestandsportfolio 2023 umfasste Objekte in Deutschland, Österreich und CEE (Tschechien, Ungarn, Polen, Serbien).

Mitarbeiterkennzahlen

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

Die geschlechtsspezifische Vergütung wird als Unterschied der durchschnittlichen Gesamtvergütung (Grundgehalt und Bonus) pro Mitarbeiterkategorie (Funktion, Level, Land) von Frauen und Männern in % berechnet.

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

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023	2022	2021	Veränderung ²⁾
Energieverbrauch	Energieverbrauch gesamt		180.685	241.048	250.854	-25%
Stromverbrauch	Gesamtenergieverbrauch aus Strom		104.071	131.669	127.642	-21%
	% aus erneuerbaren Quellen		62%	83%	62%	N/A
Energieverbrauch aus Fernwärme ¹⁾	Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme	MWh	50.979	67.749	68.706	-25%
	% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	N/A
	% GHG Offset		0%	0%	0%	N/A
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		25.635	41.629	54.506	-38%
	% GHG Offset ³⁾		0%	0%	8%	N/A
Energieintensität	Gesamtes Gebäude		130	136	154	-4%
Energieintensität (Allgemeinflächen, Shared Services)	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kWh/m ²	93	93	112	0%

¹⁾ Kein Bezug von Fernkälte im CA Immo-Bestandsportfolio

²⁾ Veränderung 2022-2023 (yoy)

³⁾ In der zweiten Hälfte des Jahres 2021 verbrauchte ein Gebäude THG-kompensierte fossile Brennstoffe

ENERGIEVERBRAUCH DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS NACH REGIONEN¹⁾

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023			2022			2021		
			DE	AT	CEE	DE	AT	CEE	DE	AT	CEE
Energieverbrauch	Gesamt		58.188	19.744	102.754	57.707	30.092	153.249	57.312	26.509	167.033
Stromverbrauch	Gesamt		28.049	12.596	63.426	27.936	17.591	86.141	24.364	11.669	91.609
	Aus erneuerbaren Quellen		37%	49%	75%	34%	86%	98%	20%	80%	70%
Energieverbrauch aus Fernwärme ²⁾	Gesamt	MWh	23.398	6.290	21.292	23.456	10.122	34.171	25.606	10.397	32.703
	Aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen			6.740	859	18.036	6.314	2.378	32.937	7.342	4.443	42.721
Energieintensität	Gesamtes Gebäude		119	115	141	115	116	151	144	114	161
Energieintensität	Allgemeinflächen, Shared Services	kWh/m ²	84	71	101	63	78	107	103	98	117

¹⁾ Aufteilung nach Assetklassen: 94% des Portfolios von CA Immo ist die Assetklasse Büro

²⁾ Kein Bezug von Fernkälte im CA Immo-Bestandsportfolio

CO₂-FOOTPRINT DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023	2022	2021	Veränderung ³
THG-Emissionen (gesamt) Scope 1+2+3	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort-basiert)	86.254	83.428	89.296	3%
THG-Emissionen (gesamt) Scope 1+2+3	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)	48.813	31.722	65.191	54%
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	4.209	6.694	9.487	-37%
THG Offsets der direkten THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	N/A	N/A	814	N/A
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1 Kältemittel	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	tCO ₂ e	431	689	1.081	-37%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2 ¹⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort-basiert)	36.289	31.364	31.327	16%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2 ¹⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)	10.996	12.812	18.591	-14%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 1) ²⁾	Wasserversorgung, gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	tCO ₂ e	44	55	76	-20%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 3) ²⁾	Energieversorgung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	22.009	15.961	18.392	38%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 5) ²⁾	Abfallaufbereitung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	441	1.427	1.814	-69%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) ²⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort-basiert)	22.756	27.037	26.918	-16%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) ²⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)	10.608	6.695	15.549	58%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) Kältemittel ²⁾	Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	tCO ₂ e	75	201	201	-63%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (standort-basiert)	31,20	23,43	27,05	33%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (standort-basiert)	44,35	36,21	42,63	22%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)	12,13	12,01	18,61	1%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)	18,30	14,67	27,92	25%
THG-Emissionsintensität ⁴⁾ Scope 1+2	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/Mio. € (standort-basiert)	174,82	N/A	N/A	N/A
THG-Emissionsintensität ⁴⁾ Scope 1+2	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/Mio. € (markt-basiert)	50,63	N/A	N/A	N/A

¹⁾ Ausgeschlossen sind Emissionen aus dem Verbrauch, der ausschließlich auf Mietflächen zurückzuführen ist (Scope 3.13 Emissionen)

²⁾ Die berichteten Emissionen sind Scope 3 zugeordnet. Es werden die folgenden Scope 3-Kategorie 13 "Downstream leased assets", Teile der Kategorie 1 "Purchased goods and services", die Kategorie 3 "Fuel- and energy-related activities" und die Kategorie 5 "Waste generated in operations" abgebildet

³⁾ Veränderung 2022-2023 (yoy)

⁴⁾ THG-Emissionsintensität Scope 1+2 / Mieterlöse pro Mio. €

CO₂-FOOTPRINT DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS NACH REGIONEN¹⁾

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	DE	AT	CEE	DE	AT	CEE	DE	AT	CEE
			2023			2022			2021		
THG-Emissionen (gesamt) Scope 1+2+3	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort-basiert)	25.536	4.276	56.440	16.549	5.216	61.664	17.910	4.630	66.756
THG-Emissionen (gesamt) Scope 1+2+3	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)	14.991	2.734	31.085	9.059	1.859	32.351	12.969	1.963	50.259
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	747	157	3.303	248	436	6.011	848	814	7.825
THG Offsets der direkten THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	0	0	0	0	0	0	0	814	0
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1 Kältemittel	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	tCO ₂ e	0	0	431	305	80	304	442	0	639
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort-basiert)	9.863	1.222	25.204	5.482	1.876	24.006	5.188	2.109	24.030
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)	745	107	10.143	1.266	158	11.388	1.466	144	16.981
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 1)	Wasserversorgung, gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	tCO ₂ e	11	4	29	13	5	37	13	11	52
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 3)	Energieversorgung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	6.683	1.586	13.740	1.862	680	13.419	3.686	508	14.198
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 5)	Abfallaufbereitung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	116	33	292	56	179	1.192	46	124	1.644
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude (standort-basiert)	tCO ₂ e	8.041	1.274	13.441	8.382	1.960	16.695	7.486	1.064	18.368
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude (markt-basiert)	tCO ₂ e	6.614	847	3.147	6.374	321	0	6.267	362	8.920
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) Kältemittel	Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	tCO ₂ e	75	0	0	201	0	0	201	0	0
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (standort-basiert)	24,94	9,60	38,69	14,46	11,81	29,08	21,90	14,94	30,70
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (standort-basiert)	38,17	15,37	56,06	26,99	16,30	45,25	34,09	16,01	48,40
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)	3,51	1,76	18,69	3,82	3,03	16,85	8,40	4,89	23,91
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)	16,63	5,83	22,75	15,08	3,85	16,85	21,94	3,75	32,51

¹⁾ Aufteilung nach Assetklassen: 94% des Portfolios von CA Immo ist die Assetklasse Büro

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

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023	2022	2021	Veränderung ¹⁾
Abfall gesamt	Gesamtes Gebäude		4.164	5.987	6.039	-30%
	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		648	2.932	3.741	-78%
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		2.228	1.182	1.023	88%
	Wiederverwendung		0	432	0	-100%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Wiederverwertung (Recycling)	Tonnen	1.202	1.418	1.270	-15%
	Materialrückgewinnungsanlage		3	0	0	300%
	Kompost		53	2	2	2.550%
	Sonstige		29	20	3	45%
	Gesamtmenge Verwertung		3.515	3.055	2.298	15%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		16%	49%	78%	N/A
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		54%	20%	21%	N/A
	Wiederverwendung		0%	7%	0%	N/A
	Wiederverwertung (Recycling)	%	29%	23%	26%	N/A
	Materialrückgewinnungsanlage		0%	0%	0%	N/A
	Kompost		1%	0%	0%	N/A
	Sonstige		1%	0%	0%	N/A
	Gesamtmenge Verwertung		84%	51%	48%	N/A
Abfallintensität	Gesamtes Gebäude	kg/m ²	0,54	1,61	2,36	-66%

¹⁾ Veränderung 2022 auf 2023 (yoy)

ABFALLAUFKOMMEN DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS NACH REGIONEN¹⁾

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	DE			AT			CEE		
			DE	AT	CEE	DE	AT	CEE	DE	AT	CEE
			2023			2022			2021		
Abfall gesamt	Gesamtes Gebäude		1.544	1.401	1.219	1.388	1.302	3.297	976	677	4.386
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		168	0	481	0	394	2.593	0	233	3.509
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		744	883	601	908	42	233	664	63	295
	Wiederverwendung		0	0	0	432	0	0	0	0	0
	Wiederverwertung (Recycling)	Tonnen	622	471	109	48	853	517	312	380	578
	Materialrückgewinnungsanlage		0	3	0	0	0	0	0	0	0
	Kompost		10	43	0	0	0	2	0	0	2
	Sonstige		0	0	29	0	14	6	0	1	2
	Gesamtmenge Verwertung		1.377	1.401	738	1.388	908	758	976	445	877
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		11%	0%	39%	0%	30%	77%	0%	34%	80%
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		48%	63%	49%	65%	3%	7%	68%	9%	7%
	Wiederverwendung		0%	0%	0%	31%	0%	0%	0%	0%	0%
	Wiederverwertung (Recycling)	%	40%	34%	9%	3%	66%	16%	32%	56%	13%
	Materialrückgewinnungsanlage		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kompost		1%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Sonstige		0%	0%	2%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
	Gesamtmenge Verwertung		89%	100%	61%	100%	70%	23%	100%	66%	20%
Abfallintensität	Gesamtes Gebäude	kg/m ²	0,33	0	0,84	0	1,51	2,46	0	1,16	3,38

¹⁾ Aufteilung nach Assetklassen: 94% des Portfolios von CA Immo ist die Assetklasse Büro

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

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023	2022	2021	Veränderung ¹⁾
Wasserverbrauch gesamt	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	m ³	298.630	355.936	315.330	-16%
in Gebieten mit geringem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		232.595	236.442	224.828	-2%
in Gebieten mit geringem bis mittleren Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		34.930	24.158	18.538	45%
in Gebieten mit mittlerem bis hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		0	0	0	0%
in Gebieten mit hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		31.106	95.336	71.963	-67%
in Gebieten mit extrem hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		0	0	0	0%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	0,22	0,22	0,19	0%

¹⁾ Veränderung 2022 auf 2023 (yoy)

WASSERVERBRAUCH DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS NACH REGIONEN¹⁾

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023			2022			2021		
			DE	AT	CEE	DE	AT	CEE	DE	AT	CEE
Wasserverbrauch gesamt	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	m ³	73.040	28.057	197.534	75.424	33.870	246.642	52.829	45.285	217.216
in Gebieten mit geringem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		7.004	28.057	197.534	8.004	33.870	194.568	6.645	45.285	172.899
in Gebieten mit geringem bis mittleren Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		34.930	0	0	24.158	0	0	18.538	0	0
in Gebieten mit mittlerem bis hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		0	0	0	0	0	0	0	0	0
in Gebieten mit hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		31.106	0	0	43.262	0	52.074	27.646	0	44.137
in Gebieten mit extrem hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Gesamtes Gebäude		m ³ /m ²	0,17	0,22	0,26	0,17	0,24	0,24	0,16	0,17

¹⁾ Aufteilung nach Assetklassen: 94% des Portfolios von CA Immo ist die Assetklasse Büro

ENERGIE-, CO₂-FOOTPRINT, WASSERVERBRAUCH & ABFALLAUFKOMMEN EIGENGENUTZTER BÜROFLÄCHEN IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023	2022	2021	Veränderung ¹⁾
Stromverbrauch	Stromverbrauch gesamt		378.200	311.385	342.041	21%
	% aus erneuerbaren Quellen		86%	90%	90%	N/A
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	Gesamtes Gebäude	kWh	572.000	588.921	497.125	-3%
	% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	N/A
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Gesamtes Gebäude		220.000	174.573	175.461	26%
	% THG Offset		0%	3%	4%	N/A
Energieintensität	Gesamtes Gebäude	kWh/m ²	98,22	83,82	79,00	17%
Direkte THG-Emissionen Scope 1	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e	40.254	31.975	32.137	26%
THG Offsets der direkten THG-Emissionen Scope 1	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e	0	1.027	1.190	-100%
Indirekte THG-Emissionen Scope 2	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e (standort-basiert)	287.749	199.150	184.171	44%
Indirekte THG-Emissionen Scope 2	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e (markt-basiert)	48.203	40.169	59.031	20%
THG-Emissionsintensität	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (standort-basiert)	27,53	18,02	16,87	53%
THG-Emissionsintensität	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)	7,43	5,63	7,11	32%
Wasserverbrauch gesamt	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		3.326	2.225	2.150	49%
in Gebieten mit geringem Wasserstress			1.346	1.087	986	24%
...in Gebieten mit geringem bis mittlerem Wasserstress			308	194	194	59%
...in Gebieten mit mittlerem bis hohem Wasserstress		m ³	0	0	0	0%
...in Gebieten mit hohem Wasserstress			1.671	944	970	77%
...in Gebieten mit extrem hohem Wasserstress			0	0	0	0%
Wasserstress						
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	0,28	0,19	0,17	47%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg	Abfall gesamt		52	40	49,88	30%
	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		11	8	6,66	38%
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		27	20	11,47	35%
	Wiederverwendung		0	0	0	0%
	Wiederverwertung		15	11	31,48	36%
	Materialrückgewinnungsanlage		0	0	0	0%
	Kompost		0	0	0,03	0%
	Sonstige		0	0	0,24	0%
	Gesamtmenge Verwertung		41	31	43,22	32%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		22%	17%	21%	N/A
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		53%	40%	37%	N/A
	Wiederverwendung		0%	1%	0%	N/A
	Wiederverwertung		29%	21%	63%	N/A
	Materialrückgewinnungsanlage		0%	0%	0%	N/A
	Kompost		0%	0%	0%	N/A
	Sonstige		0%	1%	1%	N/A
	Gesamtmenge Verwertung		79%	79%	87%	N/A

¹⁾ Veränderung 2022 auf 2023 (yoy)

ZERTIFIZIERUNG DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS¹⁾

Gebäudezertifizierung

	2023	2022	2021
BREEAM - Excellent			
Abdeckung in m ²	78.050	68.618	115.578
Anzahl der Gebäude	3	2	3
BREEAM - Very good			
Abdeckung in m ²	230.768	253.289	280.176
Anzahl der Gebäude	10	13	14
BREEAM - Good			
Abdeckung in m ²	16.789	0	0
Anzahl der Gebäude	1	0	0
BREEAM - Interim			
Abdeckung in m ²	0	43.462	43.462
Anzahl der Gebäude	0	2	2
LEED - Platin			
Abdeckung in m ²	103.810	103.773	103.466
Anzahl der Gebäude	5	5	3
LEED - Gold			
Abdeckung in m ²	98.315	98.314	185.846
Anzahl der Gebäude	5	5	9
DGNB - Platin			
Abdeckung in m ²	88.678	106.178	106.383
Anzahl der Gebäude	5	6	6
DGNB - Gold			
Abdeckung in m ²	158.517	144.781	117.552
Anzahl der Gebäude	11	10	9
Summe Abdeckung in m²	774.926	818.415	952.463
Summe Anzahl der Gebäude	40	43	46

¹⁾ Basis: alle Assetklassen, Bruttomietfläche in m²

SOZIALE LEISTUNGSINDIKATOREN

Soziales	Maßeinheit/Definition	Abdeckung	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021	
Geschlechterdiversität	Mitarbeiter in %	Aufsichtsrat ¹⁾	83% Männlich 17% Weiblich		83% Männlich 17% Weiblich		64% Männlich 36% Weiblich	
		Vorstand	100% Männlich 0% Weiblich		67% Männlich 33% Weiblich		100% Männlich 0% Weiblich	
		Führungskräfte ²⁾	67% Männlich 33% Weiblich		70% Männlich 30% Weiblich		70% Männlich 30% Weiblich	
		Mitarbeiter	46% Männlich 54% Weiblich		45% Männlich 55% Weiblich		45% Männlich 55% Weiblich	
Geschlechter-spezifische Vergütung ³⁾	Relation in %	Aufsichtsrat	Durchschnitt	Median	Durchschnitt	Median	Durchschnitt	Median
		Vorstand	0	0	-11,0	-11,0	0	0
		Führungskräfte ²⁾	4,0	0,4	-4,3	-9,5	-0,3	-1,6
		Mitarbeiter	-1,4	-1,4	-2,1	-1,5	6,4	6,0
			31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021	
Gesamtbeschäftigung (HC)	Weiblich	Alle Mitarbeiter	177		201		227	
	Männlich		171		191		214	
	Gesamt		348		392		441	
Leistungsbeurteilungen	% der Gesamtbelegschaft		99		99		98	
Neueinstellungen (HC)	Weiblich		10		28		22	
	Männlich		13		18		25	
	Gesamt		23		46		46	
	Anteil in % ⁴⁾		6		11		10	
Abgänge (HC)	Weiblich		34		38		19	
	Männlich		33		35		24	
	Gesamt		67		73		43	
Fluktuation ⁵⁾	Weiblich		19%		19%		8%	
	Männlich		19%		18%		11%	
	Gesamt		19%		19%		10%	
Arbeitsverträge								
Vollzeit			277		315		363	
Teilzeit			44		45		47	
Karenziert			27		32		31	
	Gesamt		348		392		441	
Leiharbeitskräfte			0		0		0	
All-in			301		419		419	
Gesundheit								
Berufskrankheiten	Anzahl/Jahr		0		0		0	
Arbeitsunfälle	Anzahl/Jahr		2		1		2	
Verletzungsrate ⁶⁾	Anteil in %		0		0		0	
Ausfalltagessatz ⁷⁾	Anteil in %		0		0		0	
Abwesenheitsrate ⁸⁾	Anteil in %		13,5		13,8		12,8	
Todesfälle ⁹⁾	Anzahl		0		0		0	
Aus- und Weiterbildung								
Training und Development	Durchschnittliche Anzahl Stunden je Mitarbeiter		Männer: 11,5 Frauen: 16,2		Männer: 5,8 Frauen: 12,6		Männer: 6,4 Frauen: 6,5	
Geschulter Beschäftigte	HC		348		392		441	
Geschulte Beschäftigte	%		100		100		100	
Schulungszeit	Stunden/Jahr		4.203		3.899		2.862	

Soziales	Maßeinheit/Definition	Abdeckung	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen	Anteil der Gebäude, die bzgl. Gesundheits- und Sicherheitsthemen überprüft wurden (z. B. Brandschutz, Wasserqualität)	% des Gesamtbestands ¹⁰⁾ (nach m ²)	100% (DE: 100%, AT: 100%, CEE: 100%)	100% (DE: 100%, AT: 100%, CEE: 100%)	95% (DE: 100%, AT: 93%, CEE: 93%)
Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften	Alle gesetzlichen Vorgaben wurden eingehalten, die Behebung festgestellter Mängel wird in allen Gebäuden umgehend veranlasst	Anzahl festgestellter Mängel	0	0	0
Gesellschaftliches Engagement	Anteil Bestandsportfolio in von CA Immo entwickelten und erschlossenen Quartieren	% des Gesamtbestands (nach m ²)	60% (DE: 69%, AT: 65%, CEE: 16%)	40% (DE: 64%, AT: 63%, CEE: 15%)	31% (DE: 60%, AT: 43%, CEE: 12%)
Sozialer Dialog					
Kollektive Vereinbarungen		Anzahl	0	0	0
Betriebsvereinbarungen		Anzahl	8	6	6
Meetings des Betriebsrats mit dem Vorstand		Anzahl/Jahr	4	2	4

¹⁾ Aufsichtsrat gesamt, inkl. 4 Kapital- und 2 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⁾ Neueinstellungsquote: Neueinstellungen 2023 / durchschnittliche Beschäftigte 2023 (Headcount)

⁵⁾ Fluktuation: Personalabgang 2023 / Anzahl Beschäftigte 2023 (Headcount)

⁶⁾ Verletzungsrate: Anzahl Verletzungen durch Arbeitsunfälle / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden

⁷⁾ Ausfalltagessatz: Anzahl Abwesenheitstage aufgrund von Verletzungen bei Arbeitsunfällen / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden

⁸⁾ Abwesenheitsrate: Anzahl Abwesenheitstage gesamt (Krankheit) / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Tagen

⁹⁾ Todesfälle: Anzahl Todesfälle aufgrund von Berufskrankheit oder Arbeitsunfall

¹⁰⁾ Zum Stichtag 31.12.2023, exkl. im Lauf des Geschäftsjahres 2023 akquirierte, fertig gestellte oder zum Verkauf bestimmte Gebäude

GOVERNANCE LEISTUNGSINDIKATOREN

Governance			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Zusammensetzung des höchsten Leitungsgremiums	Gesamtzahl der Vorstände	Vorstand	2	3	3
	Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Gesellschaft bzw. Vorstand unabhängige Kapitalvertreter) ¹⁾	Aufsichtsrat	6	6	11
	Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Hauptaktionär unabhängige Kapitalvertreter) ²⁾		1	1	4
	Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre) der Aufsichtsräte ³⁾	Aufsichtsrat	6,5	5,5	4
	Aufsichtsräte ¹⁾ mit Kompetenzen in Umwelt- und Sozialthemen	Aufsichtsrat	6	6	11
Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsgremiums	Beschreibung	Vorstand und Aufsichtsrat	Corporate Governance Bericht, Information gemäß § 243 A UGB	Corporate Governance Bericht, Information gemäß § 243 A UGB	
Prozess zur Bewältigung von Interessenkonflikten	Beschreibung		Corporate Governance Bericht	Corporate Governance Bericht	

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

²⁾ Unabhängig gemäß C-Regel 54

³⁾ Allgemeine durchschnittliche Bestellperiode

KONTAKT

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

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

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

DISCLAIMER

Dieser 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.

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

Der Bericht ist auf Impact Climate Paper CO2-neutralem Papier gedruckt, das zu 100% aus Altstoffen besteht.



IMPRESSUM

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

Inhouse produziert mit firesys

