



Beantwortung durch CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft

SCHWERPUNKTFRAGEN 2024

Auch dieses Jahr hat der IVA wieder gemeinsam mit unseren Partnern Börsen-Kurier und TI AUSTRIA Schwerpunktfragen ausgearbeitet und lädt die börsennotierten Unternehmen zur Beantwortung ein. Die Antworten der Unternehmen werden unter www.iva.or.at veröffentlicht.

1) Einfluss der Weltwirtschaft

- a. Wurde für Ihr Unternehmen 2023/2024 ein neuer Tarifabschluss getroffen? Wenn ja, welchen Einfluss (Euro) hat er auf das EBIT/Jahresergebnis?

Bei CA Immo kommt kein Kollektivvertrag zur Anwendung.

- b. Einfluss des Krieges in der Ukraine: Ist Ihr Unternehmen direkt finanziell durch den Krieg in der Ukraine betroffen? Wenn ja, in welcher Höhe und in welchem Sektor?

CA Immo ist nicht direkt durch den Krieg in der Ukraine betroffen. Wir halten keine Immobilien in der Ukraine und generieren dort folglich auch keine Mieterträge. Indirekt hat eine geopolitische Entwicklung wie der Krieg in der Ukraine Auswirkungen auf die Kapitalmärkte, Finanzierungsmärkte, Investmentmärkte, etc. und damit auch auf CA Immo.

- c. Ist Ihr Unternehmen von Sanktionen der EU betroffen bzw. reguliert?

Nein, CA Immo ist derzeit von keinen Sanktionen der EU betroffen.

- d. Wäre Ihr Unternehmen durch den Abschluss des „Mercosur“-Abkommens betroffen? Wenn ja, welche Auswirkungen hätte dieser Vertrag auf das Geschäft?

Die CA Immo wäre hiervon nicht betroffen.

- e. Hat Ihr Unternehmen außerordentliche Preiserhöhungen 2023 durchgeführt?

Diese Frage trifft auch CA Immo als Manager und Entwickler von hochqualitativen Büroimmobilien nicht richtig zu. Im Zuge von abgeschlossenen Mietverträgen wurden viele Mieten im Laufe des Jahres durch Indexierungsklauseln angehoben. Dies ist jedoch kein außerordentliches Ereignis.

- f. Wie hoch war der Anteil nicht erneuerbarer Energieträger jeweils an den Kosten und dem genutzten Volumen an Energie (in jeder Form, einschließlich indirekter Nutzung, zB durch Erdgasverstromung) im vergangenen Geschäftsjahr? Welche Maßnahmen traf und trifft die Gesellschaft, um den Anteil nicht erneuerbarer Energieträger zu reduzieren?



Bezüglich des Anteils der nicht erneuerbaren Energieträger können wir folgende Daten nennen:

Bestandsportfolio:

Strom:

Im Jahr 2023 wurden CA Immo-Gebäude zu 82% mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen, d.h. 18% aus nicht erneuerbaren Quellen, 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.

Eigengenutzte Büros: Anteil von 86% Energie aus erneuerbaren Quellen, d.h. 14% Energie aus nicht erneuerbaren Quellen.

Fernwärme:

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.

Maßnahmen:

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Reduzierung des Anteils der nicht erneuerbaren Energieträger sind die Folgenden zu nennen:

- Umstellung der Stromverträge (Allgemeinstrom für Kühlung und Betrieb der Allgemeinflächen, in CEE auch Mieterstrom) auf 100% Strom aus erneuerbaren Energiequellen
- Ankauf von klimaneutraler Fernwärme je nach lokaler Verfügbarkeit
- Green-Lease-Programm zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Scope 3)
- Erneuerbare Energieträger am Gebäude (z.B. Photovoltaik) im Zuge von Neubauprojekten sowie selektiv im Rahmen von Renovierungsprojekten im Bestand.

2) Investitionen & ESG

- a. Investitionen in die „Erhebung von ESG-relevanten Daten“ 2023: Wie hoch sind die internen/externen Kosten (Beratung, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, IT-Dienstleister)?



Im Geschäftsjahr 2023 wurden externe Kosten iHv rund 15.000 € für die Aufbereitung der ESG-Verbrauchsdaten unseres internationalen Bestandsportfolios aufgewendet. Die Sammlung und Analyse sämtlicher ESG-Daten sowie die Textierung und Erstellung des ESG-Berichts erfolgte intern durch Mitarbeiter der Abteilung Corporate Sustainability, unterstützt von Mitarbeitern der Abteilungen Asset Management, Development, HR und Corporate Office.

- b. Investitionen in „Social Media“ 2023: Wie hoch sind die internen/externen Kosten (Mitarbeiter, Mediaagentur, Strategieberatung usw.)?

Die inhaltliche Betreuung der CA Immo-Präsenz in den Sozialen Medien erfolgt intern über die Abteilungen Konzernkommunikation und HR. Im Jahr 2023 fielen hierfür externe Kosten iHv rund 45.000 € für Employer Branding und Recruiting an. In den Werbeaufwendungen für das Immobilienportfolio iHv insgesamt rund 1,2 Mio. € im Jahr 2023 sind vereinzelt Kosten für Social Media zur Bewerbung einzelner Gebäude inkludiert.

- c. Wie hoch belaufen sich die ESG-Kosten im Reporting in 2023 (externe Berater, Dienstleister usw.)? Wie viele Mitarbeiter sind ausschließlich für diese Aufgaben vorgesehen?

Im Geschäftsjahr 2023 fielen bis auf die unter Punkt 2.a genannten Kosten für die Aufbereitung der ESG-Verbrauchsdaten des Bestandsportfolios keine externen Kosten für das ESG-Reporting an. Der Bereich Corporate Sustainability ist direkt dem CEO unterstellt und für das konzernweite ESG-Management und -Reporting zuständig. Die Positionen Head of Sustainability und Head of ESG Group Reporting koordinieren in laufender Abstimmung mit den relevanten Fachabteilungen die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und treiben die Entwicklung neuer Initiativen voran.

3) Aufsichtsrat und Vorstand

- a. Aufsichtsrat: Wie hoch sind die Nebenkosten, wie Reisekosten, Sekretariat, Beratung, Klausuren, Weiterbildung u.Ä.?

Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 49 Tsd. € erfasst. Hiervon entfallen rund 5 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen und 28 Tsd. € auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 16 Tsd. € an.

- b. Was ist der Altersdurchschnitt der Kapitalvertreter des Aufsichtsrats 2022 und 2023? Was ist der Altersdurchschnitt des Vorstandes 2022 und 2023?



Altersdurchschnitt Kapitalvertreter Aufsichtsrat Stichtag 31.12.2022: 48,5 Jahre
Altersdurchschnitt Kapitalvertreter Aufsichtsrat Stichtag 31.12.2023: 49,5 Jahre

Altersdurchschnitt Vorstand Stichtag 31.12.2022: 47,3 Jahre
Altersdurchschnitt Vorstand Stichtag 31.12.2023: 47,0 Jahre

- c. Wie hoch ist der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger im Aufsichtsrat und Vorstand, 2022 und 2023? Werden für diese Aufsichtsratsmitglieder inländische Steuern durch die Gesellschaft übernommen? Wenn ja, in welcher Höhe?

Anteil Nicht-österreichischer Staatsbürger im Vorstand zum Stichtag 31.12.2022:
100%

Anteil Nicht-österreichischer Staatsbürger im Vorstand zum Stichtag 31.12.2023:
100%

Anteil Nicht-österreichischer Staatsbürger im Aufsichtsrat zum Stichtag 31.12.2023:
66,66%

Anteil Nicht-österreichischer Staatsbürger im Aufsichtsrat zum Stichtag 31.12.2023:
66,66%

Zahlung inländischer Steuer: Von der den Aufsichtsratsmitgliedern zukommenden Vergütung wird die anteilige Steuer vor der Auszahlung abgezogen und an das Finanzamt abgeführt. Für sonstige Kostenersätze übernimmt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft die inländische Steuer für die Aufsichtsratsmitglieder. Die Höhe der übernommenen Steuerzahlungen bemisst sich wie folgt:

Im Jahr 2023 wurde für Aufsichtsratsmitglieder mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft insgesamt 1 Tsd. € an inländischer Steuer von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft übernommen.

Im Jahr 2022 wurde für Aufsichtsratsmitglieder mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft insgesamt 3 Tsd. € an inländischer Steuer von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft übernommen.

- d. Ist die Vergütung des Vorstandes direkt an die Verminderung des CO₂-Ausstoßes des Unternehmens gekoppelt?

ESG-Komponenten sind Bestandteil der Vergütungspolitik und finden sich vorrangig in der Short-term Targets, den kurzfristigen Zielen wieder. Diese werden jährlich vom Vergütungsausschuss neu festgelegt. Im Geschäftsjahr 2023 war eine Verminderung des CO₂-Ausstoßes nicht Bestandteil der Vorstandsziele und hat somit auch keinen Einfluss auf die Vergütung genommen.



e. Verfügt der Aufsichtsrat über ESG-Experten?

Der Vorstand bezieht bei der Entwicklung und Umsetzung der Unternehmensstrategie Aspekte der Nachhaltigkeit und damit verbundene Chancen und Risiken in Bezug auf Umwelt, soziale Belange und Corporate Governance mit ein. Diese Ziele werden auch im Aufsichtsrat evaluiert bzw. finden Eingang in die vom Vergütungsausschuss festgelegten Vorstandsziele und damit auch der Vorstandsvergütung. Es gibt im Aufsichtsrat jedoch keinen dezidierten ESG-Experten.

4) Investor Relations-Aktivitäten

a. Anzahl der Roadshows im In- und Ausland?

Insgesamt hat CA Immo im Jahr 2023 an 8 Kapitalmarktveranstaltungen / Konferenzen teilgenommen.

b. Anzahl der Kontakte mit institutionellen und privaten Investoren?

Im Jahr 2023 gab es über 100 Kontakte mit Investoren und Analysten.

c. Aufwand für Research und Analysen?

Im Jahr 2023 wurden insgesamt rund 20 Tsd. € für Research Coverage ausgegeben.

d. Kosten der Printauflage des Geschäftsberichts und des Nachhaltigkeitsberichts?

Der Geschäftsbericht 2023 wurde in einer Auflage von insgesamt 250 Stück gedruckt (150 Stück deutsch, 100 Stück englisch). Die Kosten für den Druck des Geschäftsberichts beliefen sich in Summe auf rund 8.000 €. Der Nachhaltigkeitsbericht ist Teil des Geschäftsberichts und als eigenständiges Dokument ausschließlich online auf der Konzernwebsite abrufbar.

5) Steuerzahlungen 2023

a. Wie hoch sind die Steuerzahlungen in Österreich und in den drei umsatzstärksten Auslandsmärkten (Angabe Land, Umsatz, Steuerzahlung)?

- Österreich: 2,6 Mio. € Steuerzahlungen (bei 29 Mio. € Umsatz)
- Deutschland: 11 Mio. € Steuerzahlungen (bei 273 Mio. € Umsatz)
- Polen 1 Mio. € Steuerzahlungen (bei 43 Mio. € Umsatz)
- Tschechien 3 Mio. € Steuerzahlungen (bei 36 Mio. € Umsatz)



6) Förderung junger Menschen

- a. Wie viele Praktikanten sind in Ihrem Unternehmen tätig (2023)?

CA Immo beschäftigte im Jahr 2023 keine Praktikant:innen.

- b. Wie viele Praktikanten erhalten eine Vergütung und wie hoch ist diese durchschnittlich?

Grundsätzlich erhalten alle Praktikant:innen und Student:innen eine Vergütung; diese beträgt durchschnittlich 1.000 € monatlich. Hiervon ausgenommen sind Schülerpraktika, die in Deutschland seitens der Schulausbildung verpflichtend zumeist über eine 2-wöchige Dauer absolviert werden müssen.

- c. Beschreiben Sie die Alters- und Ausbildungsstruktur der Praktikanten.

n.a.

7) Young Shareholders Austria – Fragen zu Arbeitsmarkt und Ausbildung

Die Nachfrage nach Facharbeitern kann aktuell mit in Österreich ansässigen Arbeitnehmern kaum mehr gedeckt werden, daher ist der Zuwachs zum Beispiel an Leasingkräften aus dem EU-Ausland enorm.

- a. Welche konkreten Maßnahmen werden Ihrerseits gesetzt, um künftig die Nachfrage an Fachkräften in Ihrem Unternehmen nachhaltig abdecken zu können?

CA Immo setzt auf eine Vielzahl an Maßnahmen, um den Herausforderungen am Arbeitsmarkt zu begegnen. Zum einen liegt unser Fokus auf einer pro-aktiven Nachfolgeplanung für Management- und andere Schlüsselpositionen – dazu gehören auch interne Personalentwicklungs- sowie Performance & Development Maßnahmen.

Darüber hinaus haben wir in den vergangenen Jahren verstärkt auf unser Mitarbeiterempfehlungsprogramm und den Einsatz von Werkstudenten gesetzt, mit dem Bestreben, diese in langfristige Beschäftigungsverhältnisse zu übernehmen.

- b. Wie viele Lehrlinge befinden sich im Unternehmen?

CA Immo beschäftigt aktuell keine Lehrlinge.

- c. Wie viele Leasingkräfte sind im Unternehmen tätig?

Bei der CA Immo Gruppe (inkl. JVs) waren zum 31.12.2023 insgesamt 27 Freelancer beschäftigt (davon 15 bei der omniCon und 1 bei der DRG (Deutschen Realitäten GmbH)).



- d. Wie hoch waren die Aufwendungen für interne und externe Aus- und Fortbildungen gesamt und pro Mitarbeiter?

Die gesamten Aufwendungen für Learning & Development Maßnahmen beliefen sich im Jahr 2023 auf rund 322 Tsd. €. Je nach Betrachtungsweise bedeutet dies Kosten pro Head Count von rund 925 € (bei 348 HC per 31.12.2023) oder bei FTE-Betrachtung 975 €/FTE (bei 330,2 FTE zum selben Stichtag).



In Kooperation mit Lesern des Mediums Börsen-Kurier wurden zwei Themen ausgewählt, die explizit als Börsen-Kurier-Leserfragen mit in die Schwerpunktfragen aufgenommen wurden.

1) Neue Standards in der Nachhaltigkeits- und ESG-Berichterstattung:

- a. Welche Herausforderungen gibt es dabei für Ihr Unternehmen und wie gut sehen Sie sich darauf vorbereitet?

Wir beobachten laufend die regulatorische Entwicklung zum Thema ESG-Reporting, die seit 2021 sehr intensiv und vielfältig ist. Über Schulungen und internen wie externen Austausch stellen wir sicher, dass wir uns rechtzeitig auf die für uns relevanten Themen und Entwicklungen vorbereiten. Eine Herausforderung ist sicherlich der kurze Zeitraum zwischen der Veröffentlichung neuer Regularien und dem Inkrafttreten der entsprechenden Reportingpflicht für Unternehmen. Erschwerend dazu kommen Unsicherheiten in der Auslegung und praktischen Anwendung einiger Vorgaben. Hier ist auf Unternehmensseite mit beträchtlichem Ressourcenaufwand zu rechnen, um allen Anforderungen in ausreichendem Maße Folge leisten zu können.

Wir haben frühzeitig begonnen, uns auf die neuen regulatorischen Anforderungen vorzubereiten. Unter anderem haben wir bereits im Jahr 2021 ein erstes Screening unseres Portfolios gemäß der EU-Taxonomie-Kriterien für die beiden ersten Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel durchgeführt, im Geschäftsbericht 2021 wurden erstmals die taxonomiefähigen Umsatz-, Capex- und Opex-Daten ausgewiesen. Auch eine Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie zur Erhebung der physischen Klimarisiken (z.B. Flut, Sturm, Hitzestress) für unsere Gebäude und Grundstücke wurde bereits durchgeführt und die Implementierung entsprechender Anpassungslösungen dokumentiert und sichergestellt. Darüber hinaus wurden in Vorbereitung auf die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) messbare ESG-Ziele, u. a.



Klimaziele und Ziele zur Reduktion des Energieverbrauchs unserer Gebäude, definiert inkl. Maßnahmen zur Zielerreichung; eine erste Wesentlichkeitsanalyse gemäß der neuen CSRD-Standards durchgeführt, ein konzernweites Projekt zur schnelleren Erhebung und Verifizierung der ESG-Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios durchgeführt und vieles mehr. Darüber hinaus arbeiten wir gemeinsam mit allen relevanten Fachabteilungen daran, die für die Erfüllung der künftigen Standards erforderlichen Daten laufend zu erheben und zu monitoren.

Auf Basis dieser bereits gesetzten Maßnahmen sehen wir uns gut darauf vorbereitet, ab dem Geschäftsjahr 2025 gemäß den Anforderungen der CSRD zu berichten.

- b. In welchem Ausmaß steigen die Anforderungen Ihrer Aktionäre in Bezug auf ESG?

Aktionäre haben ein stark wachsendes Interesse am Thema ESG. Dies zeigt sich in gestiegenen Transparenzanforderungen und Auskunftersuchen, dem Fokus auf ESG-Ratings sowie der wachsenden Regulatorik.

2) Österreichische Privatinvestoren

- a. Wie wichtig sind sie für den Wirtschaftsstandort?

Jeder einzelne Investor, ob institutionell oder privat ist wichtig für die CA Immo. Jeder vertraut uns Kapital an, mit welchem wir unsere Geschäfte betreiben. Daher ist es unser Anspruch für Alle eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Für CA Immo haben österreichische Privatinvestoren aufgrund des Hauptsitzes in Österreich und dem historisch gewachsenen großen Anteil an österreichischen Privatinvestoren eine besonders große Relevanz.

- b. Setzen bzw. planen Sie Aktivitäten, um privaten Aktienbesitz in Österreich zu fördern?



In Kooperation mit dem Verein zur Korruptionsbekämpfung Transparency International Austria wurde wieder ein spezifisches Thema ausgewählt.

1) KI und Compliance

KI wird als positive Technologie für die Entwicklung von politischer und sozialer Ordnung qualifiziert. KI-Systeme können jedoch sowohl im privaten als auch im öffentlichen Sektor zu negativen Folgen führen, die auf fehlerhafte Algorithmen oder unverantwortliche Implementierung zurückzuführen sind.



- a. Welche Regelwerke/Instrumente in Ihrem unternehmenseigenen CMS stellen sicher, dass KI innerhalb eines Unternehmens z.B. beim Screening der Bewerber nicht missbräuchlich verwendet wird?

Bei CA Immo sind mehrere IT-Richtlinien in Kraft, die den verantwortungsvollen und sicheren Umgang mit IT-System und elektronischer Datenverarbeitung behandeln. Seitens unserer Human Resources Abteilung wird keine KI eingesetzt; sohin kommt es nicht zu einem automatisierten Screening von Bewerbern bzw. einem automatisierten Absageprozess.

Das in diesem Text gewählte generische Maskulinum bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen.