



SCHWERPUNKTFRAGEN 2023

Auch in diesem Jahr hat der IVA gemeinsam mit Partnern 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. COVID-19-Hilfen: Hat Ihr Unternehmen 2022 COVID-19-Hilfen der Republik Österreich erhalten? Wurden Beträge zurückgezahlt?

Im Jahr 2022 (ebenso wie in den Jahren 2021 und 2020) wurden keine COVID-19 Hilfen in Anspruch genommen und somit auch keine Beträge zurückgezahlt.

- 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?

Da CA Immo keine Immobilien in der Ukraine oder in Russland hält gibt es keine direkten Auswirkungen auf das Unternehmen. Es gibt jedoch indirekte Auswirkungen, die auch uns betreffen. Hierzu gehören u.a. steigende Energie- und Rohstoffpreise oder steigende Zinsen aufgrund der gestiegenen Inflation (u.a. auf steigende Energiekosten zurückzuführen).

- c. Hat Ihr Unternehmen außerordentliche Preiserhöhungen 2022 durchgeführt?

Nein, außerordentliche Preiserhöhungen sind im gewerblichen Immobiliensektor nicht möglich, da wir an bestehende Mietverträge gebunden sind.

- d. 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?

Da die Verbrauchsdaten für das Jahr 2022 noch nicht vollständig vorliegen (gegenwärtig in der Finalisierungsphase), können wir nur die erfassten Daten für das Jahr 2021 nennen.

Diese lauten hinsichtlich des Energiebedarfs wie folgt:

- *Eigegenutzte Büros: Anteil von 30,3% Energie aus erneuerbaren Quellen, d.h. 69,7% Energie aus nicht erneuerbaren Quellen*
- *Bestandsportfolio: Anteil von 31,5% Energie aus erneuerbaren Quellen, d.h. 68,5% Energie aus nicht erneuerbaren Quellen*

Details:

- *Eigegenutzte Büros: 33,7% Strom, 49% Fernwärme, 17,3% Gas. Da 2021 90% des Stroms „grün“ war, lagen wir bei einem Anteil von 30,3% Energie aus erneuerbaren Quellen.*



- *Bestandsportfolio: 50,9% Strom, 27,4% Fernwärme, 21,7% Gas. Da 2021 62% des Stroms „grün“ war, lagen wir bei einem Anteil von 31,5% Energie aus erneuerbaren Quellen.*

Wir können jedoch mitteilen, dass wir mit Stand Ende 2022 bereits erreicht haben, dass im Gebäudebetrieb inkl. eigengenutzte Büros (CA Immo Niederlassungen und Zentrale) 100% Ökostrom eingesetzt wird.

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)*
- *Ausbau erneuerbarer 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“ 2021 und 2022: Wie hoch sind die internen/externen Kosten (Beratung, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, IT-Dienstleister)?

Im Geschäftsjahr 2022: die angefallenen Kosten werden auf die Mieter umgelegt, somit stellen sie keine Kosten für das Unternehmen dar.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden externe Kosten iHv rd. EUR 62.000 für die Erhebung der Verbrauchsdaten unseres internationalen Bestandsportfolios aufgewendet.

- b. Investitionen in „Social Media“ 2021 und 2022: 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 2021 wurden konzernweit rd. EUR 30.000 in Social Media Aktivitäten investiert, im Jahr 2022 fielen Kosten iHv. rd. EUR 6.000 an.

In den Werbeaufwendungen für das Bestandsportfolio iHv insgesamt rd. EUR 1,1 Mio. im Jahr 2022 sind ebenso vereinzelt Kosten für Social Media zur Bewerbung einzelner Gebäude inkludiert.

- c. Wie hoch belaufen sich die ESG-Kosten im Reporting in 2022 (externe Berater, Dienstleister usw.)? Wie viele Mitarbeiter sind ausschließlich für diese Aufgaben vorgesehen?

ESG-Kosten im Reporting beliefen sich 2022 auf rund EUR 26.000 (Beratung für die Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse). Eine Vollzeitkraft ist für diese Aufgaben vorgesehen.



3) Aufsichtsrat

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

Neben der Vergütung des Aufsichtsrats fielen im Geschäftsjahr 2022 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von EUR 86.000 an. Davon entfielen EUR 40.000 auf Reisespesen und EUR 34.000 auf sonstige Aufwendungen, einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und Beratungskosten fielen EUR 12.000 an.

- b. Verfügt Ihr Unternehmen über einen LID (Lead Independent Director)?

Bei CA Immo ist gegenwärtig kein LID bestellt. Es wird jedoch gegenwärtig bereits sichergestellt, dass die Interessen jedes Aktionärs angemessen berücksichtigt werden; so haben etwa alle Kapitalvertreter im Aufsichtsrat ihre Unabhängigkeit gemäß C-Regel Nr. 53 des ÖCGK und damit die Erfüllung sämtlicher Unabhängigkeitskriterien erklärt.

4) Investor Relations-Aktivitäten

- a. Anzahl der Roadshows im In- und Ausland?

Wir haben im Jahr 2022 an 10 Investor - Konferenzen teilgenommen. Hinzu kommen individuelle Meetings und Calls mit Investoren.

- b. Anzahl der Kontakte mit institutionellen und privaten Investoren?

Wir hatten im Jahr 2022 knapp 200 Kontakte mit institutionellen und privaten Investoren.

- c. Aufwand für Research und Analysen?

Der Aufwand für Research und Analysen lag bei ca. EUR 20.000.

- d. Kosten der Printauflage des Geschäftsberichts und des Nachhaltigkeitsberichts?

Der Geschäftsbericht 2022 wurde in einer Auflage von insgesamt 250 Stück gedruckt (150 DE, 100 EN), der Nachhaltigkeitsbericht ist ausschließlich online auf der Konzernwebsite abrufbar. Die Kosten für den Druck des Geschäftsberichts beliefen sich in Summe auf rd. EUR 8.500 (netto).

5) Steuerzahlungen 2022

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

Konzernweit wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt Steuerzahlungen von EUR 24,7 Mio. getätigt (davon EUR 8,5 Mio. im operativen Cashflow, EUR 16,2 Mio. im Investitions-Cashflow). Hinsichtlich unserer Kernmärkte lauten diese Zahlen wie folgt, wobei wir aus Gründen der besseren und nachhaltigeren Vergleichbarkeit zur Beantwortung dieser Frage den Umsatz als unsere Netto-Mieterlöse definieren:

- Österreich: Umsatz in 2022 von EUR 26,8 Mio., Steuerzahlungen EUR 1,2 Mio. (davon EUR 875 Tsd. für 2022, EUR 370 Tsd. für Vorjahre);*



- *Deutschland: Umsatz in 2022 von EUR 98,9 Mio., Steuerzahlungen von EUR 19,2 Mio. (davon EUR 12,9 Mio. für 2022, EUR 3,8 Mio. für Vorjahre);*
- *Polen: Umsatz in 2022 von EUR 32,3 Mio., Steuerzahlungen von EUR 1,6 Mio. iW für 2022;*
- *Ungarn: Umsatz in 2022 von EUR 25,8, Steuerzahlungen von EUR 814 Tsd. für 2022;*
- *Tschechische Republik: Umsatz in 2022 von EUR 22,8 Mio., Steuerzahlungen von EUR 2,7 Mio. (davon EUR 1,1 Mio. für 2022, EUR 1,5 Mio. für Vorjahre)*

6) Förderung junger Menschen

- a. Wie viele Praktikanten sind in Ihrem Unternehmen tätig (2021 und 2022)?

In den relevanten Jahren beschäftigte CA Immo konzernweit 50 (2021) bzw. 55 (2022) Praktikanten bzw. Studenten, davon 21 (2021) bzw. 19 (2022) in Österreich.

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

Grundsätzlich erhalten alle Praktikanten und Studenten eine Vergütung; diese beträgt durchschnittlich EUR 1.000 monatlich. Hiervon ausgenommen sind Praktikanten in Deutschland, die ein verpflichtendes Schulpraktikum (meist über einen Zeitraum von 2 Wochen) absolvieren müssen.

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

Das durchschnittliche Alter unserer Praktikanten und Studenten beträgt 24,1 Jahre.

Die Praktikanten und Studenten befinden sich in den unterschiedlichsten Ausbildungsstadien und besuchen meist den Bachelor oder Masterstudienlehrgang in den diversesten Studienrichtungen (zB Business Administration, Engineering Immobilienmanagement, Wirtschaftsingenieurwesen, Bauingenieurwesen, Immobilienwirtschaft, International Finance, Recht, etc.). Je nach Bereich sind unsere Praktikanten und Studenten in den einschlägigen Studienrichtungen in Ausbildung.

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 aktuellen Herausforderungen am Arbeitsmarkt zu begegnen. Zum einen liegt unser Fokus auf einer aktiven



Nachfolgeplanung für Management- und andere Schlüsselpositionen – dazu gehören auch zahlreiche interne Personalentwicklungs- sowie Performance & Developmentmaßnahmen.

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.

Zusätzlich arbeiten wir aktiv an unserem Employer Branding und bieten unter anderem attraktive Social Benefits, Learning & Development sowie Talent Management Programme und flexible Arbeitszeitmodelle.

Um bestehende Mitarbeiter langfristig im Unternehmen zu halten, führen wir im 2-Jahres-Zyklus eine Mitarbeiterbefragung durch und nutzen die Umfrageergebnisse gezielt zur Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit.

Detaillierte Informationen hierzu finden sich in unserem Geschäftsbericht ab Seite 110.

b. Wie viele Lehrlinge befinden sich im Unternehmen?

Aktuell beschäftigt CA Immo keine Lehrlinge.

c. Wie viele Leasingkräfte sind im Unternehmen tätig?

Zum 31.12.2022 waren keine Leasingkräfte im Unternehmen tätig.

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

Konzernweit betragen die Aufwendungen für Aus- und Fortbildungsprogramme in 2022 rd. EUR 273 Tsd. bzw. rd. EUR 700,- je Mitarbeiter. Davon entfiel ein Gesamtbetrag von rd. EUR 122 Tsd. auf Österreich.



In Kooperation mit dem Verein zur Korruptionsbekämpfung Transparency International Austria wurden zwei spezifische Themen ausgewählt.

1) Whistleblowing

In der Vergangenheit wurden Fälle von Korruption in internationalen Unternehmen immer wieder durch WhistleblowerInnen publik. Oft wurde in der Öffentlichkeit der Eindruck



vermittelt, dass HinweisgeberInnen dem Unternehmen durch die Veröffentlichung schaden wollen.

- a. Inwiefern hat sich dies durch die Schaffung eines Meldesystems für HinweisgeberInnen gewandelt? Wird in Ihrem Unternehmen kommuniziert, dass Whistleblowing in erster Linie zum Schutz der Unternehmen dient, und welche Strategie verfolgt Ihr Unternehmen bei der Schulung von MitarbeiterInnen?

CA Immo sieht in einem Hinweisgebersystem und dem Schutz von Hinweisgebern vor Repressalien nicht eine bloße regulatorische Verpflichtung oder Selbstschutz, sondern vielmehr einen Anspruch an eine ethische und nachhaltige Unternehmenskultur und kommuniziert dies auch offen so in allen Konzernrichtlinien sowie Schulungen.

Um sicherzustellen, dass Whistleblower angemessen vor Vergeltungsmaßnahmen geschützt werden und um ihnen potenzielle Meldungen zu erleichtern, hat CA Immo bereits im Jahr 2018 – lange, bevor dies gesetzlich verpflichtend wurde – das ursprünglich bestehende Ombudsmannsystem durch ein webbasiertes Hinweisgebersystem ersetzt, das auch anonyme Meldungen ermöglicht.

Für CA Immo sind Unternehmensethik und Compliance 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 Risikovorsorge und schafft den Rahmen für unternehmerisches Handeln. Insofern wird im Unternehmen auch offen kommuniziert, dass das Meldesystem für Hinweisgeber – welches gesetzlich überschießend auch Dritten wie etwa Vertragspartnern offensteht – einerseits dem Schutz des Unternehmens als auch dem Schutz einzelnen Mitarbeiter sowie insgesamt auch der Verbesserung wirtschaftlicher Chancen des Unternehmens sowie der Unternehmenskultur als Ganzes dient.

- b. Wenn Sie bereits ein Meldesystem implementiert haben, gelang es dadurch Fälle von Fehlverhalten in der Vergangenheit erfolgreich aufzudecken? Wie hoch schätzen Sie, war der vereitelte monetäre Schaden für das Unternehmen?

Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine einlangenden Hinweise, weshalb wir diese Frage leider nicht beantworten können. Wir überzeugen uns regelmäßig von der Funktionalität des Tools und weisen unter anderem im Rahmen des Mitarbeiter-Onboardings sowie generell in den Konzernrichtlinien auf die Möglichkeit der (auch) anonymen Nutzung des Tools hin. Auch Geschäftspartner werden aktiv auf diese Möglichkeit hingewiesen.

Das Tool wird einerseits im Intranet, andererseits auch auf der Unternehmenswebseite bereitgestellt, wodurch dieses auch von Geschäftspartnern bzw. der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

2) Transparenz & Compliance

Korruptionsprävention hat viele Facetten. Entscheidend ist die Umgang mit der Problematik innerhalb eines Unternehmens und wie die Unternehmenskultur dahingehend ausgestaltet ist.



- a. Wie hoch ist das Budget für Compliance-Schulungen, mit **Schwerpunkt Antikorruption und Strafrecht**? Wie oft werden diese pro Jahre durchgeführt? Unterscheiden Sie dabei zwischen internen Schulungen für MitarbeiterInnen und externen Schulungen der Compliance Officer durch Dritte.

Die Lizenzkosten für ein Tool zur Abhaltung von Online-Compliance-Schulungen belaufen sich auf ca. EUR 6.500 pro Jahr; die Kosten für die restlichen Aufgaben (vor allem Inhalte der Schulungen und Abhaltung von Präsenzs Schulungen) deckt CA Immo von den diesbezüglich angestellten Experten inhouse ab.

Compliance-Schulungen mit Schwerpunkt Antikorruption und Strafrecht werden bei CA Immo verpflichtend für jeden neuen Mitarbeiter im Rahmen des Onboardings sowie einmal jährlich im Rahmen von Online-Schulungen abgehalten. Die Compliance-Officer besuchen regelmäßig Fachtagungen und haben etwa auch relevante Zeitschriften sowie Literatur abonniert. Für kostenpflichtige Seminare und Schulungen der Compliance-Officer wird anlassbezogen ein Fortbildungsbudget bereitgestellt.



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

1) Lieferketten

- a. War Ihr Unternehmen 2022 von Verzögerungen/Ausfällen in den Lieferketten betroffen?

Dies betrifft in unserem Fall hauptsächlich unser Projektentwicklungsgeschäft in Deutschland. Aufgrund der Größe und Komplexität unserer Entwicklungsprojekte konnten wir uns diesem Thema nicht ganz entziehen. Allerdings konnten auf Grund unserer langjährigen und erfolgreichen Tätigkeit am Markt gemeinsam mit den ausführenden Firmen Lösungen gefunden werden, um alle relevanten Fristen und Fertigstellungstermine einzuhalten.

- b. Wenn ja, bestehen diese Probleme derzeit noch immer? In welchem Ausmaß? Welche Auswirkungen haben diese auf Produktion bzw Leistung? Welche Maßnahmen haben sie getroffen/geplant, um die Abhängigkeiten zu reduzieren bzw Ihre Resilienz zu steigern?

Grundsätzlich ist seit einiger Zeit eine Entspannung im Bereich der Versorgung und Bereitstellung von Materialien festzustellen. Um zukünftig vergleichbare Situationen noch besser begegnen zu können, erweitern wir ständig unser Netzwerk und gehen entsprechende Kooperationen mit Herstellern und Lieferanten ein.



2) Inflation (KEV)

- a. In welchen der folgenden Bereiche hat die Inflation spürbare Auswirkungen auf operative Ergebnisse, wo liegen die stärksten Auswirkungen?
- Personalkosten
 - Rohstoffe/Vormaterialien
 - Energie
 - Sonstiges, und zwar:

- *Im Projektentwicklungsgeschäft: Die Preisanstiege bei Rohstoffen und Energie, in Verbindung mit zusätzlichen Kosten zur CO₂-Reduzierung, führen insgesamt zu einer spürbaren Verteuerung der Baumaterialien und Produkte, z.B. Betonstahl, Dämmstoffe, etc.*
- *Im Asset Management: Da der größte Teil unserer Mietverträge Indexierungsklauseln erhalten haben wir die Möglichkeit die Inflation weitestgehend an unsere Mieter weiterzugeben und hieraus Mietwachstum zu generieren. Weiterhin sind wir selbst sowie unsere Mieter im Gebäudebetrieb von steigenden Energiekosten betroffen.*
- *Im Finanzierungsgeschäft: Steigende Zinsen aufgrund der erhöhten Inflation haben sowohl eine Auswirkung auf unsere Finanzierungskosten als auch auf unser Finanzergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung.*

Ein Vergleich der Stärke der Auswirkungen ist nur schwer anstellbar, da die Auswirkungen verschiedene Geschäftsbereiche betreffen.

- b. Welche Maßnahmen haben Sie getroffen/geplant, um die Auswirkungen abzufedern?

- *Im Projektentwicklungsgeschäft: Durch unser intensives Value Engineering im Bereich Planung und Ausschreibung, sind wir in der Lage durch bessere Detaillösungen und alternative Baumaterialien weitere Kosteneinsparungen zu realisieren. Darüber hinaus zeigen unserer langjährigen Erfahrungen, dass die Strategie der zeitversetzten Einzelvergaben in Verbindung mit einem breiten und fairen Wettbewerb in allen Gewerken die optimalste Vergabeart darstellt. Hierdurch können in allen Teilbereichen die besten Preise ohne unnötige Risikoaufschläge erzielt werden. Im Rahmen unserer bestehenden Konzernstruktur ist es uns möglich, die Projekte von der Entwurfsplanung bis zur Budgetbildung planerisch zu begleiten und maßgebliche Einsparpotenziale zu erarbeiten. So konnten bei aktuellen Planungsmaßnahmen projektentscheidende Kostenreduktionen in der Planungsphase realisiert werden. Dies gilt es weiter auszubauen, um den allgemeinen Marktentwicklungen entgegenzuwirken.*
- *Im Finanzierungsgeschäft: Aufgrund eines gestaffelten Fälligkeitsprofils der Verbindlichkeiten sowie einem hohen Bestand an Barreserven sind wir aktuell nicht darauf angewiesen teuer zu refinanzieren. Weiterhin sind wir mit einer sehr hohen Zinssicherungsquote von ca. 92% gut abgesichert.*



Interessenverband
für Anleger www.iva.or.at

1130 Wien, Feldmühlgasse 22 | Tel. +43 1 8763343-30 | Fax: +43 1 8763343-39 | E-Mail: anlegerschutz@iva.or.at

Alle Begriffe sind genderneutral zu verstehen.