CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.

PRESSEKONFERENZ

ERGEBNISSE DES GESCHÄFTSJAHRES 2019

Andreas Quint, CEO
Dr. Andreas Schillhofer, CFO
Keegan Viscius, CIO

26. März 2020

Geschäftsjahr 2019

Überblick

Ergebnisse 2019

- **393,3 Mio. € Konzernergebnis 2019 ist das höchste in der Unternehmensgeschichte** (4,23 € pro Aktie, +29% zum Vorjahr)
- **FFO I Guidance** von mehr als 125 Mio. € wurde mit **133,3 Mio. € (+13%)** deutlich übertroffen
- **Mieterlöse** im Jahresvergleich um 15% auf 220,7 Mio.€ gestiegen
- Zweistelliges **Wachstum des Unternehmenswerts** (EPRA NAV +15%), Return on Equity mit 14,0% über Vorjahresniveau (2018: 12,1%)

Portfolio Update

- **Bilanzwert des Immobilienvermögens um 16% auf 5,2 Mrd. € gesteigert** u. a. durch deutsche Projektfertigstellungen sowie positves Neubewertungsergebnis
- **Portfolioauslastung mit 96,1% auf Rekordhoch** (2018: 94,4%)

Finanzierung

- Weitere **Verbesserung der Finanzierungsstruktur** u. a. durch erfolgreiche Emission einer 500 Mio. € Benchmark-Anleihe (Januar 2020; 7 Jahre, 0,875%)
- **Finanzierungskosten** (inkl. Zinsabsicherungen, Bond): **1,6%** (2018: 1,7%)

Ausblick

- **Erhöhung der Dividende** von 90 Cent auf 1,00 € je Aktie (+11%) geplant [1)]
- COVID-19: Auswirkungen auf Transaktionsaktivität und Büronachfrage sind zu erwarten

1) der Beschlussvorschlag wird bis zur Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung laufend evaluiert; Änderung vorbehalten.

Ergebnisse 2019

Wichtigste Kennzahlen

Mieterlöse **220,7** (2018: 192,4) **+15%**	▪ Höhere Mieterträge durch hohe Portfolioauslastung sowie starkes Portfoliowachstum 2018 (4 Projektfertigstellungen und 3 Bestandsakquisitionen)
Konzernergebnis **393,3** (2018: 305,3) **+29%**	▪ Hohes Neubewertungsergebnis (462,8 Mio. €), reduzierte indirekte Aufwendungen sowie gesteigerte Mieterträge führten zum höchsten Konzernergebnis der Unternehmensgeschichte
FFO I **133,3** (2018: 118,5) **+13%**	▪ Jahreszielsetzung von >125 Mio. € deutlich übertroffen ▪ FFO I je Aktie von 1,43 € (2018: 1,27 €)
EPRA NAV je Aktie **38,37** (2018: 33,30) **+15%**	▪ Stabiles Wachstum des Substanzwerts belegt die außergewöhnliche Wertschöpfungskraft von CA Immo
ROE (Return on Equity) **14,0%** (2018: 12,1%)	▪ Deutliche Steigerung des Unternehmenswerts durch Rekordergebnis führt zu einer zweistelligen Eigenkapitalrendite (Return on Equity)

In Mio. €. Alle Kennzahlen zum 31. Dezember 2019, außer anders angegeben

Ergebnisse 2019

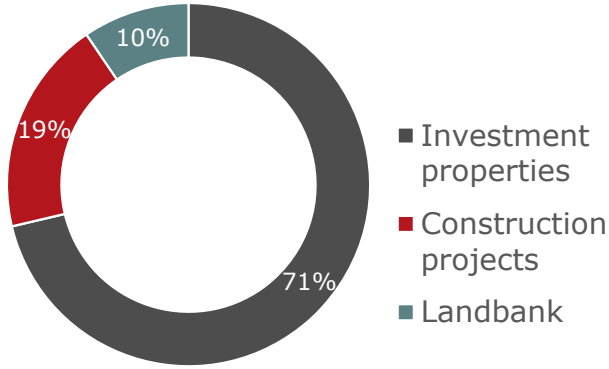
Hohes Neubewertungsergebnis dank starker Märkte und Projektfortschritte

Neubewertungsergebnis

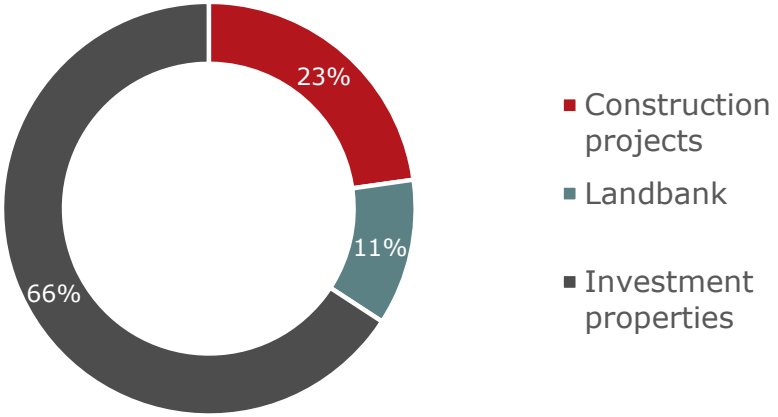
Das **Neubewertungsergebnis (463 Mio. €)** reflektiert:

- Das sehr **positive Marktumfeld** vor allem in Deutschland, als auch
- Die **erfolgreiche Entwicklungstätigkeit** (zwei Projektfertigstellungen für den eigenen Bestand in 2019, weitere Fertigstellungen für 2020 geplant)

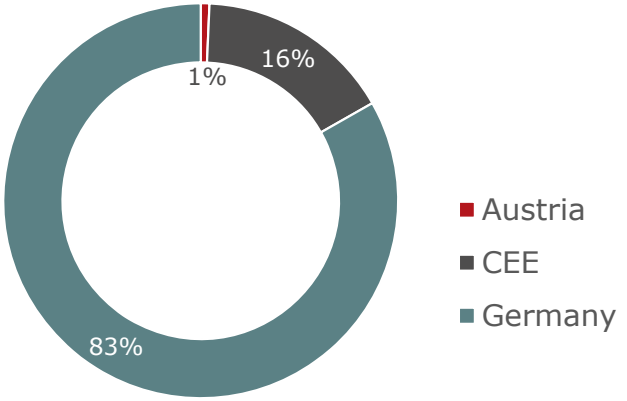
Neubewertung nach Kategorie*



Neubewertung Deutschland*



Neubewertung nach Region**



*nach Portfoliowert ** ca. 70% des gesamten Neubewertungsergebnisses beziehen sich auf Berlin und München

WELL POSITIONED FOR TOUGHER TIMES

CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.

COVID-19 Pandemie und ihre Folgen

Einschätzung und Ausblick

Langfristige Mieterlöse	▪ Vollauslastung des Bestandsportfolios (96,1%) sowie langfristige Mietverträge (WALT: 4,2 Jahre) sichern laufende Mieteinnahmen ▪ Branchendiversifizierte Mieterstruktur mit sehr guter Bonität sorgt für Resilienz
Wertstabilität des Portfolios	▪ Hohe Lage- und Gebäudequalität als stabilisierender Faktor ▪ Rechtzeitiger Exit aus Sekundärmärkten und –städten mit geringer Liquidität
Liquidität für Investitionen auch im schwierigeren Marktumfeld	▪ Stabile Bilanzstruktur (LTV 31,9%), hohe Eigenkapitalquote (50,4%) ▪ **Komfortable Liquiditätsausstattung** (liquide Mittel: 439,1 Mio. € zum 31.12.2019) sowie ▪ zusätzliche Nettoeinnahmen in Höhe von rd. 400 Mio. € aus dem im Februar 2020 begebenen Benchmark Bond ▪ Rechtzeitiger **Verkauf der 4,9%-Anteile an der IMMOFINANZ AG** mit einem ROI von 15% (19 Mio. €; 135 Mio. € Gesamterlös) ▪ Investment Grade long-term Issuer **Rating** Baa2 mit stabilem Ausblick wurde zuletzt am 18. März 2020 von Moody´s bestätigt
Immobilienmärkte	▪ Auswirkungen auf Transaktionsaktivität und Büronachfrage sind zu erwarten ▪ Dosierte Entwicklungstätigkeit gemäß der Marktnachfrage

Well positioned for tougher times

Portfolio expansion with regards to core quality focus

Property assets (€bn)
5.2 (2018: 4.5) **+16%**

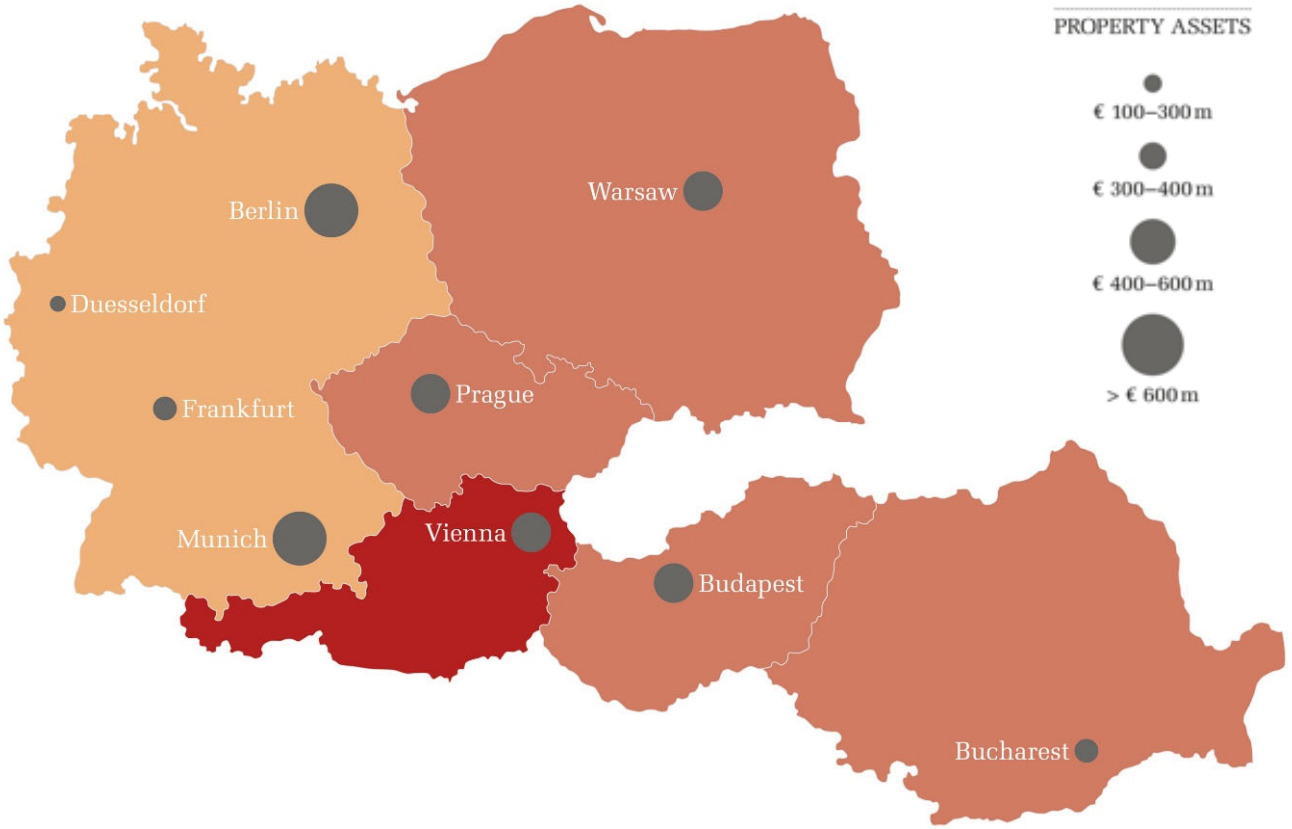
Investment properties (€bn)
4.3 (2018: 3.8) **+19%**

Properties under development (€bn)
0.9* (2018: 0.8) **+14%**

Largest Segment (Office)
89% (2018: 88%)

Largest Single Market (Germany)
50% (2018: 44%)

Portfolio size by city
(book value)

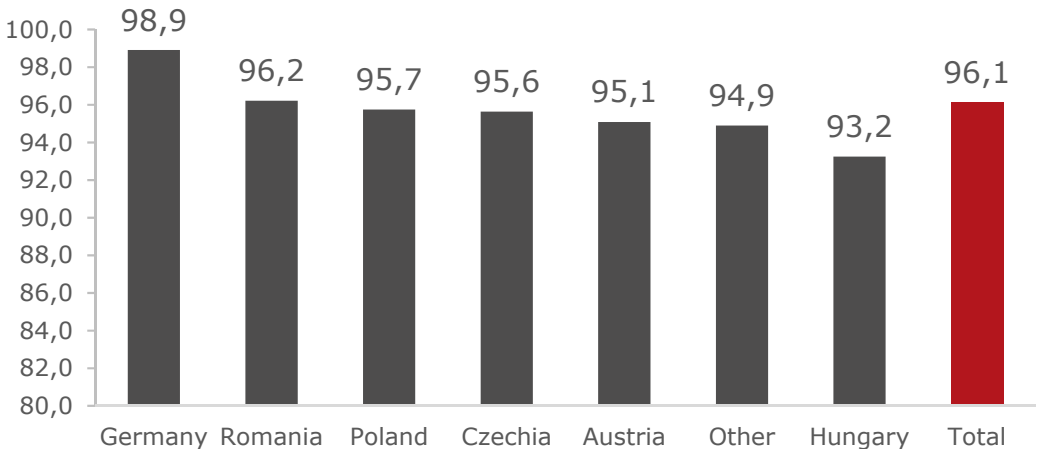


All figures (€) as at 31 December 2019, unless otherwise stated. * Including short-term property assets

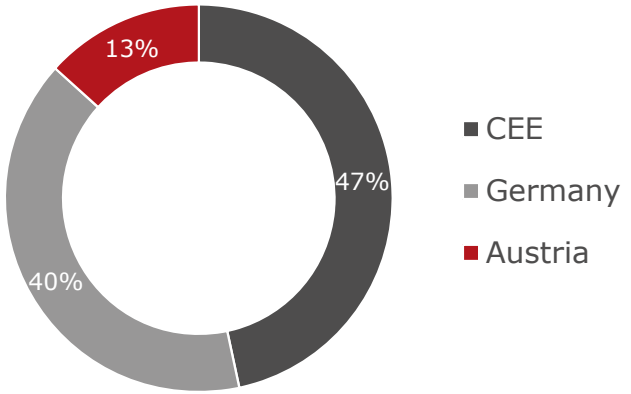
Well positioned for tougher times

Strong operational backbone: high Occupancy, well-staggered Lease Terms

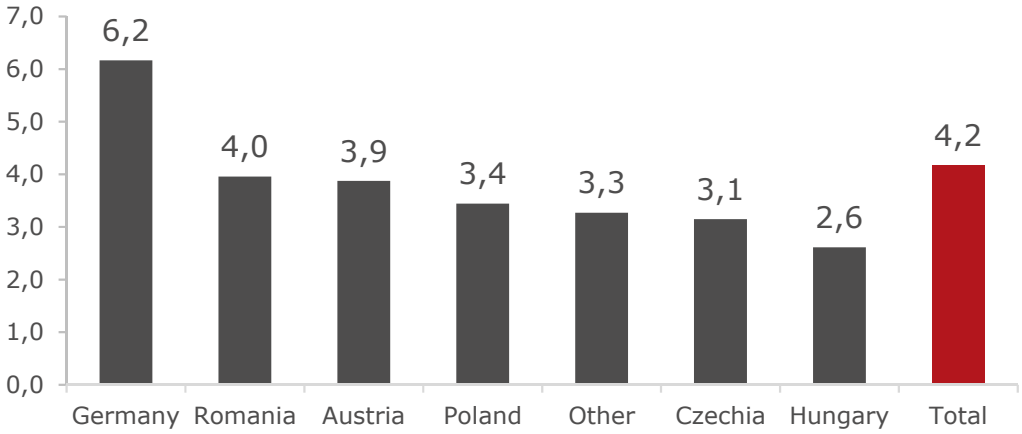
Occupancy rate (economic, in %)



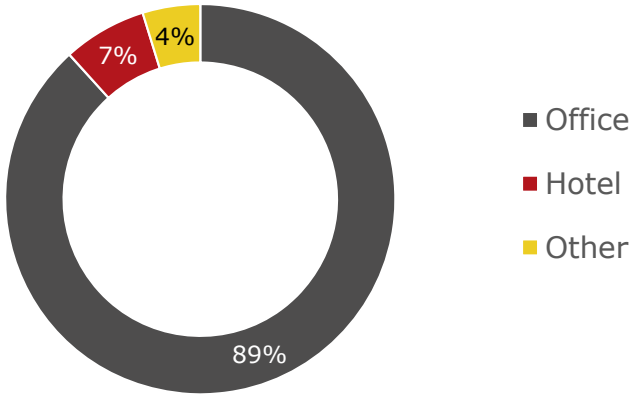
Investment portfolio (by region)



WALT (in years)*



Investment portfolio (by usage)

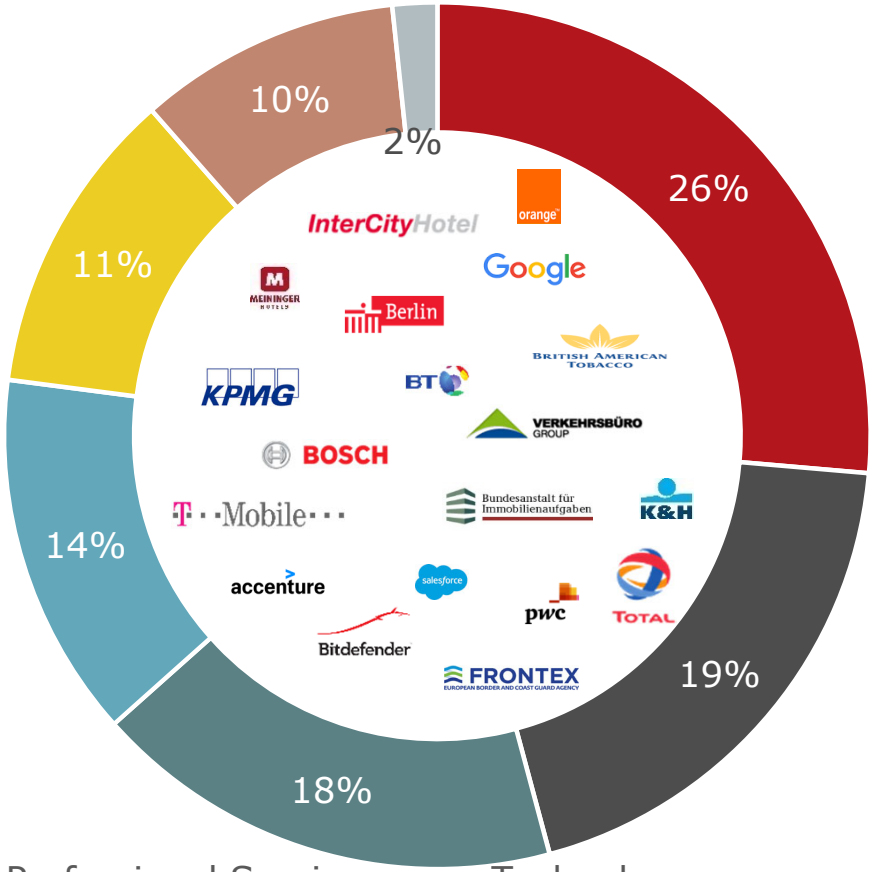


All figures (€) as at December 2019, unless otherwise stated *average WALT to first break. The average **WALT to end** is 7.2 years

Well positioned for tougher times

Diversified Tenant Basis Across Established and Growth Sectors

Tenants by Industry*



- Business & Professional Services
- Technology
- Consumer Services & Leisure
- Manufacturing, Industrial & Energy
- Financial Services
- Public Sector / Regulatory Body
- Other

* by annualized rent

Top 20 tenants *

Tenant	%
PWC	2.8%
Frontex	2.7%
InterCity	2.6%
Morgan Stanley	2.0%
Google	2.0%
Land Berlin	1.9%
TOTAL	1.7%
British American Tobacco	1.7%
Verkehrsbüro	1.7%
KPMG	1.6%
Robert Bosch	1.6%
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	1.6%
Salesforce	1.1%
Accenture	1.1%
ORANGE	1.0%
T-Mobile	0.9%
Bitdefender	0.9%
BT Roc	0.9%
K&H Bank	0.8%
Meininger	0.8%
Total	32%

Investment Portfolio

Portfolio Update – Capital rotation

Property Name	CAI share (%)	Country	City	Sector	Site Area (sqm)	GLA (sqm)	Prem. / Disc. to BV (%)
Austria Trend Hotel	100%	SLO	Ljubljana	Hotel	2,902	17,930	27%
Fürbergstraße 18-20	100%	AT	Salzburg	Mixed Use	3,467	7,015	5%
Europolis Park D61	100%	SK	Bratislava	Land	285,000	-	6%
Baumkirchen WA3	50%	GER	Munich	Resi	9,428	13,661	19%
Avielen Shares	35%	RU	St. Petersburg	Mixed Use	39,961	61,125	-40%
Hafeninsel II+III	50%	GER	Mainz	Resi	9,343	-	180%
ABP Plot	100%	HU	Budapest	Logistic	61,920	-	11%
Total					**412,021**	**99,731**	**27%**

Selling non-core assets…

- CA Immo sold seven assets with a volume of ~€ 130 m and premium to book value of 27% within 2019.
- Total GLA of the disposed assets were ~ 50,000 sqm and the total site area was ~375,000 sqm. [1]
- Further non-core sales (standing assets and plots) processes have started and are in negotiation.

[1] CAI share

… and invest into core assets.

- CA Immo invested € 258 m into modernisation, optimisation and development as well as zoning progress of the property portfolio

Well positioned for tougher times

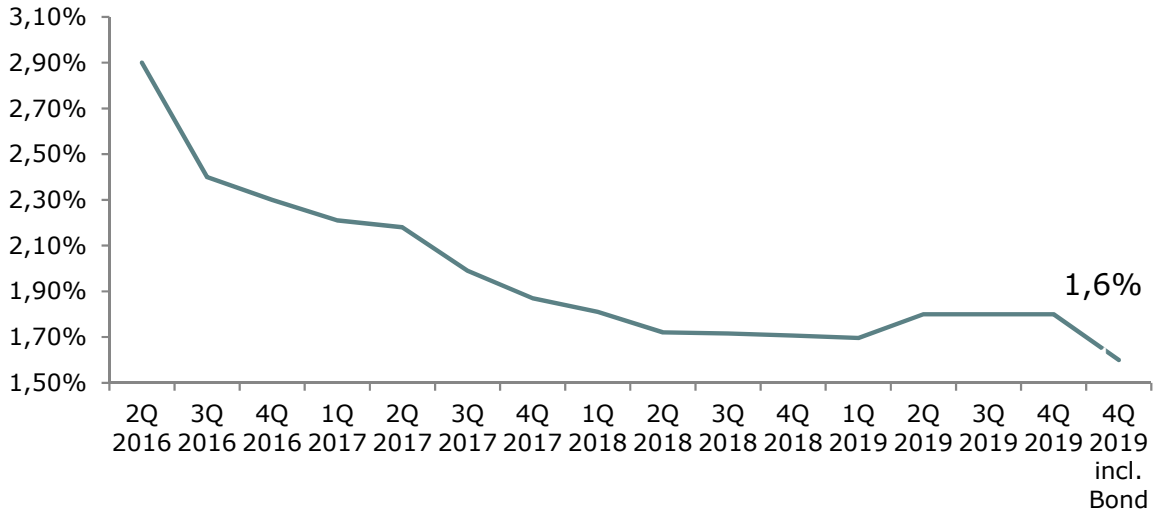
Benchmark-Anleihe bringt Liquidität und Spielraum für Investitionen

Ø Finanzierungskosten
1,6%* **(2018: 1,7%)**

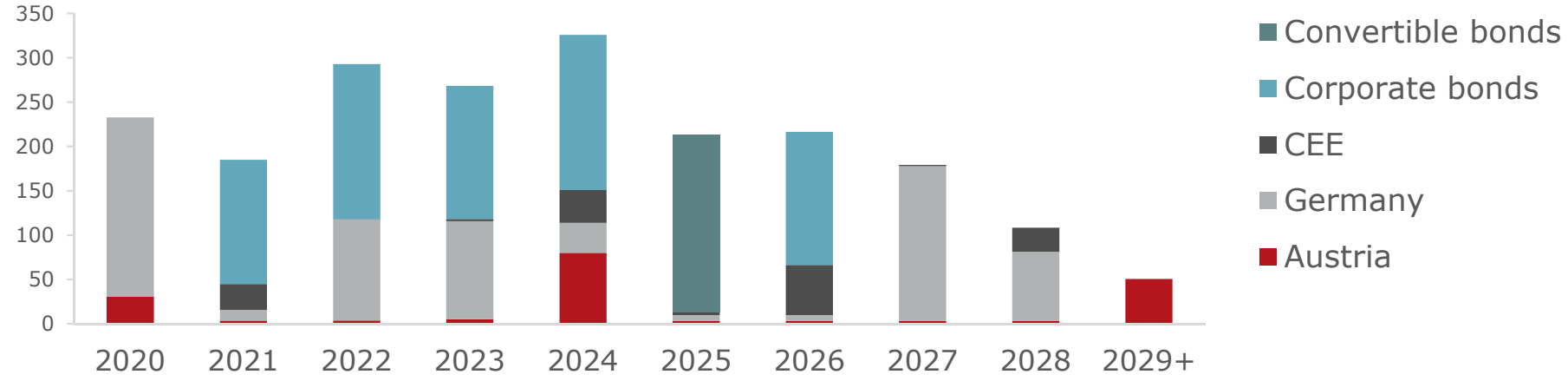
Ø Fälligkeit (Jahre)**
4,5 **(inkl. Bond 5,1)**

Liquidität (Mio. €)
439,1 **(2018: 374,3)**

Durchschnittliche Finanzierungskosten



Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten (Mio. €)

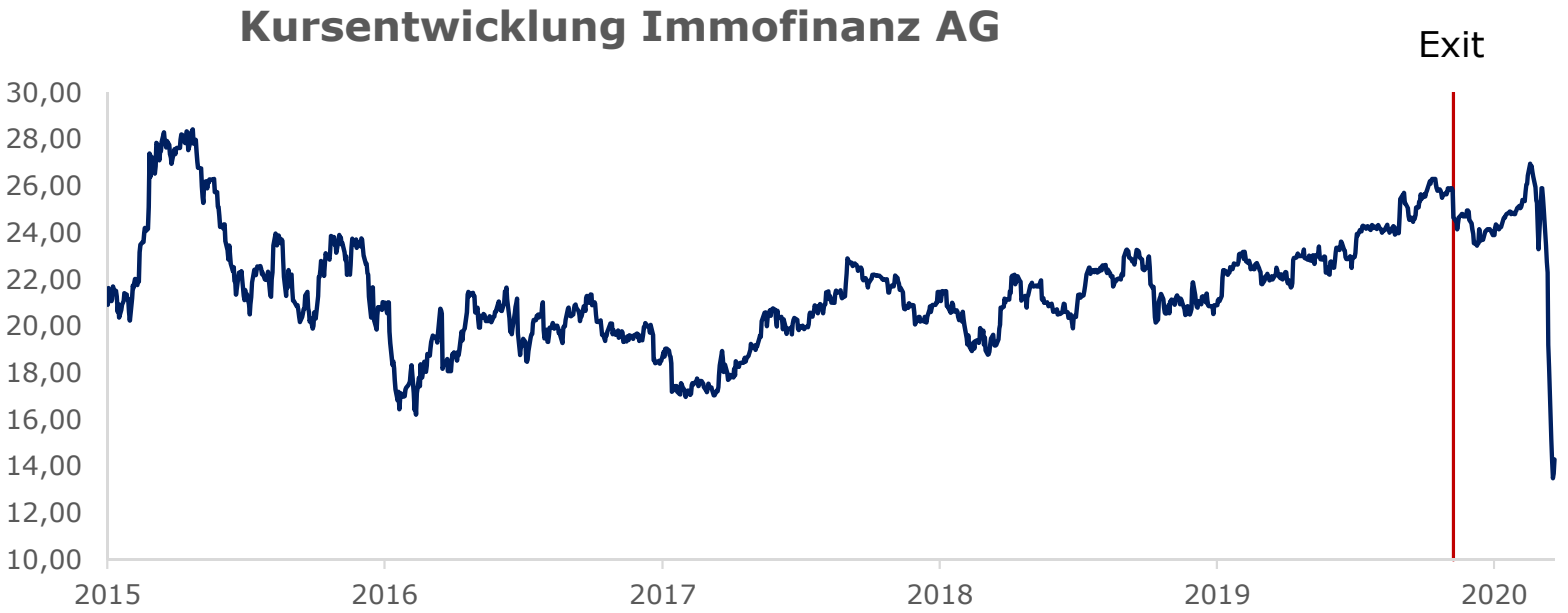


Alle Kennzahlen zum 31. Dezember 2019, außer anders angeführt *inkl. Bond, Stand Ende Januar **der Finanzverbindlichkeiten

Well positioned for tougher times

Rechtzeitiger lukrativer Verkauf der Immofinanz-Anteile

- Im Jahr 2019 hat CA Immo ihre restliche Beteiligung (ein Aktienvolumen von rund 4,9% des von Immofinanz ausgegebenen Aktienkapitals) an der Immofinanz AG erfolgreich am Markt verkauft.
- Das gesamte Investment generierte einen **Return on Investment von rund 19 Mio. €**, dies entspricht rund 15% auf das Investitionsvolumen von rund 130 Mio. €.
- Den Erlös aus diesem nicht-strategischen Verkauf wird CA Immo in ihr Kerngeschäft – die Entwicklung, Bewirtschaftung und Investition in hochwertige Bürogebäude in Deutschland, Österreich und Zentral- und Osteuropa – investieren.



Quelle: Bloomberg

FRAGEN UND
DISKUSSION
CA IMMO
URBAN
BENCHMARKS.