



URBAN  
BENCHMARKS.

HERZLICH WILLKOMMEN ZUR  
34. HAUPTVERSAMMLUNG.

WELCOME TO OUR 34th AGM.



**FRAGEN RICHTEN SIE BITTE AN:**

**PLEASE ADDRESS YOUR QUERIES TO:**

**[fragen.caimmo@hauptversammlung.at](mailto:fragen.caimmo@hauptversammlung.at)**



ALLFÄLLIGE ANTRÄGE ODER WEISUNGEN  
AN DEN BEVOLLMÄCHTIGTEN BESONDEREN  
STIMMRECHTSVERTRETER RICHTEN SIE BITTE AN:

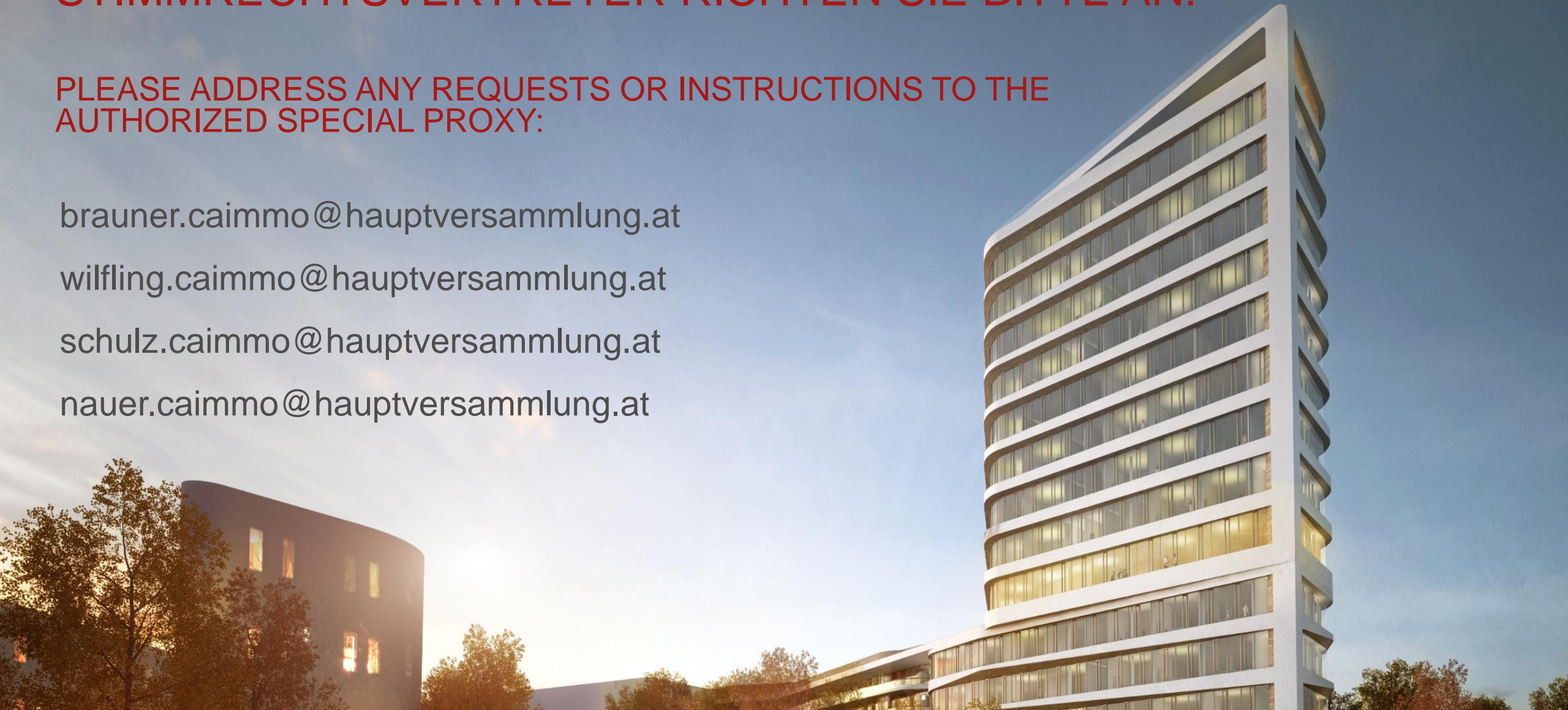
PLEASE ADDRESS ANY REQUESTS OR INSTRUCTIONS TO THE  
AUTHORIZED SPECIAL PROXY:

[brauner.caimmo@hauptversammlung.at](mailto:brauner.caimmo@hauptversammlung.at)

[wilfling.caimmo@hauptversammlung.at](mailto:wilfling.caimmo@hauptversammlung.at)

[schulz.caimmo@hauptversammlung.at](mailto:schulz.caimmo@hauptversammlung.at)

[nauer.caimmo@hauptversammlung.at](mailto:nauer.caimmo@hauptversammlung.at)



BERICHT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN.

REPORT OF THE CHAIRMAN OF THE SUPERVISORY BOARD.



PRÄSENTATION DES VORSTANDS.  
MANAGEMENT REPORT.



1

HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2020

2

ERGEBNISSE GESCHÄFTSJAHR 2020

3

PORTFOLIO

4

PROJEKTENTWICKLUNG

5

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & CORPORATE GOVERNANCE (ESG)

6

AUSBLICK



HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2020

# Geschäftsjahr 2020

## Highlights / Ergebnisse



### Ertragswachstum und wirtschaftliche Resilienz

- Solides Ergebniswachstum mit Mietertragssteigerung um 7% auf 236 Mio. €.
- **Nettomieteinnahmen** stiegen auf 209,7 Mio. € (+8 %). Covid-19-G+V-Effekt in Höhe von -7,8 Mio. € (hauptsächlich Forderungsausfälle).
- Höhere **Mieteinnahmen und Nettoerträge aus Veräußerungen** (51,9 Mio. €, +261%) führten zu einem **EBITDA-Wachstum** von 14% auf 195,6 Mio. € (**EBITDA bereinigt**<sup>1</sup> in Höhe von 221,1 Mio. €, +29%).
- **Positives Neubewertungsergebnis** in Höhe von 183,5 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch die starke operative Performance des deutsche Portfolios.
- **FFO I** von 133,8 Mio. € (+0,4%) übertraf das Jahresziel von > 126 Mio. € und spiegelt die Robustheit des operativen Geschäfts wider.
- **EPRA NAV** stieg um 7% auf 41,05 € je Aktie. Bereinigt um die Dividendenausschüttung von 1,00 € je Aktie stieg der EPRA NAV um +10%.

	Jahresvergleich	Ø jährliches Wachstum 2016 - 2020
NETTOMIETEINNAHMEN 209,7 Mio. €	+8%	+9%
EBITDA 195,6 Mio. €	+14%	+7%
EBITDA BEREINIGT <sup>1</sup> 221,1 Mio. €	+29%	+11%
FFO I 133,8 Mio. €	+0,4%	+10%
EPRA NAV je AKTIE 41,05 €	+7%	+11%

<sup>1</sup> Bereinigt um mögliche Gerichtsgebühren im Zusammenhang mit der von CA Immo im 2. Quartal 2020 eingebrachten Schadenersatzklage rund um die Privatisierung der Bundeswohnungsgesellschaften (BUWOG).



# Geschäftsjahr 2020

## Highlights / Portfolio



### Portfoliowachstum und Kapitalrotation

- **Portfoliowachstum** in vielversprechenden Kernmärkten: zwei Projektfertigstellungen in Berlin und München und drei Akquisitionen (zwei in Berlin, eine in Warschau) mit einer Gesamtmietfläche von rund 80.400 m<sup>2</sup>.
- Fortsetzung der **strategischen Kapitalrotation** mit acht Verkäufen von nicht-strategischen Immobilien zu oder über dem letzten Buchwert.
- Insgesamt **97% der fakturierten Miete vereinnahmt**.
- **Erfolgreiche Vermietungstätigkeit** mit 136.200 m<sup>2</sup> (9% des Bestandsportfolios) und hoher stabiler Vermietungsgrad (94,8%).
- Starke Fortschritte in unserer **Projektpipeline**: Vier deutsche Projekte (287 Mio. €) pünktlich und im Budget fertiggestellt; Bauarbeiten für das Bürogebäude „Grasblau“ (13.300 m<sup>2</sup>) in Berlin begonnen; Voraussetzungen für die Entwicklung von „Upbeat“ (35.000 m<sup>2</sup>) in der deutschen Hauptstadt gesichert.

PORTFOLIO

5,6 Mrd. €

Jahres-  
vergleich

+8%

Ø jährliches  
Wachstum  
2016 - 2020

+13%

BESTANDS-  
IMMOBILIEN

4,7 Mrd. €

+10%

+13%

BRUTTO-  
RENDITE

5,2%

-27bps

VERMIETUNGS-  
GRAD

94,8%

-132bps

BÜROANTEIL

90,3%

+202bps

# Geschäftsjahr 2020

## Highlights / Finanzierung



### Benchmark- und Green-Bond-Emissionen

- **Eurobond-Markt** mit den ersten **Benchmark-** und **Green-Bond**-Emissionen genutzt:
  - **Benchmark-Anleihe:** 400 Mio. € Nettoerlös<sup>1</sup>, 7 Jahre Laufzeit, 0,875% Kupon.
  - **Green Bond:** 350 Mio. € Erlös, 5 Jahre Laufzeit, 1,0 % Kupon.
  - Weitere Optimierung der Bilanz- und Liquiditätsposition sowie der Finanzierungsstruktur. Der Nettoerlös des Green Bond wird zur (Re-)Finanzierung nachhaltiger Gebäude in Übereinstimmung mit dem „Green Bond Framework“ (Partner Sustainalytics) verwendet.



Grasblau, Berlin



M&M, Prag

Jahres-  
vergleich

EMISSIONSVOLUMEN<sup>1</sup>

850 Mio. €

Ø KUPON

0,93%

Ø LAUFZEIT

6,2 Jahre

CASHBESTAND

935 Mio. €

+113%

Ø FINANZIERUNGSKOSTEN

1,50%

-29bps

Ø FINANZIERUNGSLAUFZEIT

4,9 Jahre

<sup>1</sup> Nettoerlös von 750 Mio. € nach gleichzeitigem Rückkauf von ausstehenden Unternehmensanleihen (2021, 2022, 2023) in Höhe von ~ 100 Mio. €

# Geschäftsjahr 2020

## Highlights / ESG



## Strategische ESG Initiativen

- **Nachhaltigkeitszertifizierung** als objektiver Nachweis für Gebäudequalität:
  - 69% der Bestandsimmobilien sind nach LEED, BREEM oder DGNB zertifiziert (78% inkl. Objekte in Zertifizierungsprozessen).
- Schrittweise Reduzierung des **CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks** durch Umstellung des Gebäudebetriebs auf Ökostrom und -gas ab 2021.
- CA Immo unterstützt die **Sustainable Development Goals (SDGs)** der Vereinten Nationen.
- Die Emission des **Green Bonds** spiegelt das Engagement für den Übergang zu einer kohlenstoffarmen, nachhaltigen Wirtschaft wider.
- Im September 2020 wurde CA Immo mit dem **EPRA sBPR Award Gold** und dem **Most Improved sBPR Award** ausgezeichnet und ist bestrebt, die Transparenz und Detailtiefe der Nachhaltigkeitsberichterstattung weiter zu verbessern.



# CA Immo Aktie



## Starke Benchmark-Outperformance in den letzten Jahren





ERGEBNISSE GESCHÄFTSJAHR 2020

# Ergebnis 2020



## Starkes operatives Ergebnis verdeutlicht Robustheit des Geschäftsmodells

GuV (Mio. €)	2020	2019	+/-
Mieterlöse	236,6	220,7	7%
<b>Nettomietelerlöse</b>	<b>209,7</b>	<b>194,7</b>	<b>8%</b>
Verkaufsergebnis <sup>1</sup>	51,9	14,4	261%
Indirekte Aufwendungen	(73,2)	(43,5)	68%
<b>EBITDA</b>	<b>195,6</b>	<b>171,7</b>	<b>14%</b>
Neubewertungsergebnis	183,5	462,8	(60%)
Ergebnis aus Joint Ventures	1,9	3,7	(49%)
<b>EBIT</b>	<b>375,4</b>	<b>633,7</b>	<b>(41%)</b>
Finanzierungsaufwand	(42,3)	(43,1)	(2%)
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(27,2)</b>	<b>(94,4)</b>	<b>(71%)</b>
<b>EBT</b>	<b>348,3</b>	<b>539,3</b>	<b>(35%)</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>254,0</b>	<b>393,3</b>	<b>(35%)</b>
<b>Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>2,73</b>	<b>4,23</b>	<b>(35%)</b>

### Ergebnistrends 2020

- **Höhere Mieterlöse** vor allem durch erfolgreiche organische und anorganische Portfolioexpansion sowie einer kontinuierlich robusten Vermietungsleistung.
- **Covid-19-Pandemie** belastet die Nettomieteinnahmen in Höhe von -7,8 Mio. €.
- Stark gestiegenes **Verkaufsergebnis** durch strategisches Kapitalrotationsprogramm. Größter Wertbeitrag durch den Verkauf des Bürogebäudes Cube in Berlin.
- **Indirekte Aufwendungen** enthalten potenzielle Gerichtsgebühren (25,5 Mio. €) im Zusammenhang mit der im 2. Quartal 2020 eingebrachten Schadenersatzklage der CA Immo im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnungsbaugesellschaften (BUWOG).
- **BUWOG-bereinigtes EBITDA** steigt um 28,7% auf 221,1 Mio. Euro.
- Das **Neubewertungsergebnis** reflektiert das robuste Marktumfeld in Deutschland sowie die erfolgreiche Entwicklungstätigkeit von CA Immo (größter Wertbeitrag im Berliner Portfolio).

<sup>1</sup> Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen sowie Ergebnis aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien

# Ergebnis 2020



## Covid 19-bedingte Bewertungsverluste durch Wertsteigerungen in Deutschland kompensiert

Bewertungsergebnis (Mio. €)	AT	CEE	DE	Gesamt
Bestandsimmobilien	(12.5)	(77.2)	167.0	77.3
Immobilien im Bau	0.0	3.2	33.1	36.3
Landreserve	0.0	0.0	69.9	69.9
<b>Gesamt</b>	<b>(12.5)</b>	<b>(74.0)</b>	<b>270.0</b>	<b>183.5</b>
<b>% des 2019 Wertes</b>	<b>(2.2%)</b>	<b>(3.3%)</b>	<b>10.7%</b>	<b>3.8%</b>

### Wesentliche Einflüsse

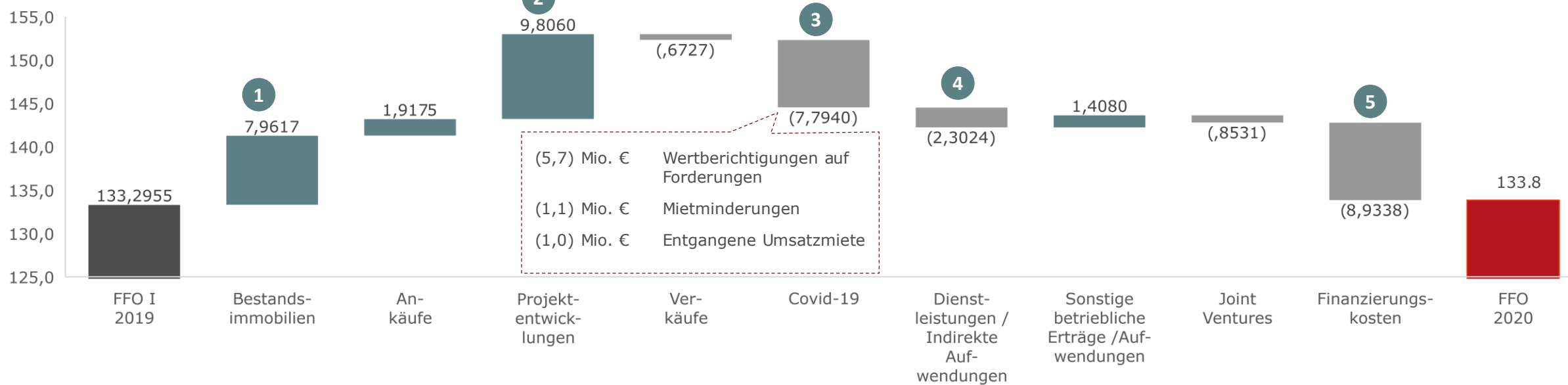
- Ergebnis spiegelt das trotz der Covid-19-Pandemie weiterhin **attraktive Marktumfeld in Deutschland** und insbesondere in Berlin, dem größten Portfoliosegment der CA Immo, wider.
- **Profitable Immobilienentwicklungsaktivitäten** des Unternehmens generierten positive Wertanpassungen, was insgesamt zu einem positiven Neubewertungsergebnis von 270 Mio. € führte.
- **Negative Effekte** konzentrierten sich vor allem auf direkt von den Folgen der Pandemie betroffene Immobilien mit der Hauptnutzungsart Hotel sowie auf Immobilien in Zentral und Osteuropa.
  - **Österreich** verzeichnete einen Bewertungsverlust in Höhe von -12,5 Mio. €.
  - **Zentral- und Osteuropa** verbuchte negative Wertanpassungen in Höhe von -74,0 Mio. € (vor allem eine Reduktion der Marktwerte aufgrund von Marktveränderungen (Anstieg der Markttrenditen).
  - **Hotelimmobilien** in Österreich und Deutschland verzeichneten insgesamt ein negatives Neubewertungsergebnis von -36 Mio. € (Buchwert zum Stichtag 263 Mio. €).

# Ergebnis 2020



## FFO I von 133,8 Mio. € übertrifft Jahreszielsetzung

### FFO I Überleitung (Mio. €)



### Wesentliche Ergebniseffekte

- 1 Anstieg der Mieteinnahmen und Rückgang der direkten Aufwendungen. Höhere Auslastung in den erworbenen Bürogebäuden Warsaw Spire C (Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) sowie in den fertiggestellten Entwicklungsprojekten ViE (Wien) und Orhideea Towers (Bukarest).
- 2 Positiver Beitrag der zuletzt fertiggestellten Entwicklungsprojekte MY.O (München), Bürogebäude am Kunstcampus (Berlin), MY.B. (Berlin) und Cube <sup>1</sup> (Berlin).
- 3 Die Covid-19-Pandemie belastete den FFO I 2020 mit -7,8 Mio. €. Der Großteil sind Wertberichtigungen auf Forderungen. Nur 1,1 Mio. € wurden als Mietminderungen erfasst.
- 4 Höhere Personalkosten aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl, die teilweise durch niedrigere Reisekosten kompensiert wurden.
- 5 Höhere Nettofinanzierungskosten hauptsächlich aufgrund der fehlenden Dividendenzahlung im Zusammenhang mit der Immofinanz-Beteiligung (Dividende 2019: 4,7 Mio. €) <sup>2</sup> sowie eines Anstiegs der Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den beiden Anleiheemissionen im Jahr 2020.

<sup>1</sup> Das Bürogebäude Cube in Berlin wurde im Juni 2020 verkauft und generierte daher ab dem dritten Quartal 2020 keine Mieteinnahmen mehr <sup>2</sup> Immofinanz-Anteil wurde im November 2019 verkauft



# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Äußerst robuste Bilanz



Mio. €	31.12.2020	31.12.2019	+/-
Bestandsimmobilien	4.723,1	4.292,9	10%
Immobilien in Entwicklung	791,1	817,1	(3%)
Kurzfristiges Immobilienvermögen	72,3	61,3	18%
Liquide Mittel	934,9	439,1	113%
Sonstige langfristige Vermögenswerte	146,2	181,2	(19%)
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	152,8	97,1	57%
<b>AKTIVA</b>	<b>6.820,3</b>	<b>5.888,7</b>	<b>16%</b>
Eigenkapital	3.128,3	2.968,0	5%
Langfristige Verbindlichkeiten	2.622,2	1.850,9	42%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	205,3	246,5	(17%)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	147,8	164,1	(10%)
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	180,5	186,2	(3%)
Passive latente Steuern	536,3	473,0	16%
<b>PASSIVA</b>	<b>6.820,3</b>	<b>5.888,7</b>	<b>16%</b>

Bilanzsumme (Mrd. €)

**6,8** (2019: 5,9)

Nettoverschuldung (Mrd. €)

**1,9** (2019: 1,7)

Loan-to-value (netto)<sup>1</sup> (%)

**33,8** (2019: 31,9)

Eigenkapital (Mrd. €)

**3,1** (2019: 3,0)

Liquide Mittel (Mio. €)

**935** (2019: 439)

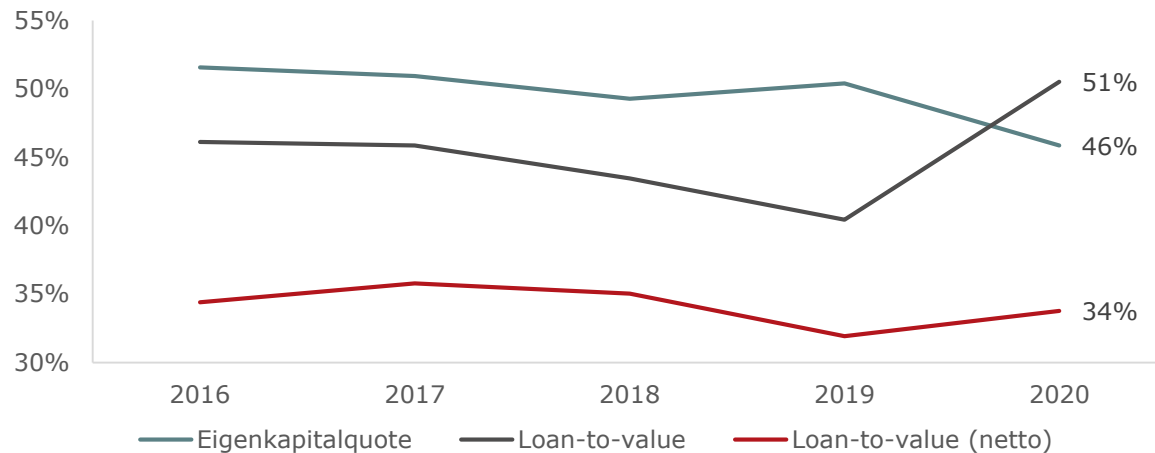
<sup>1</sup> Loan-to-value (netto) = Nettoverschuldung / Immobilienvermögen

# Bilanzkennzahlen

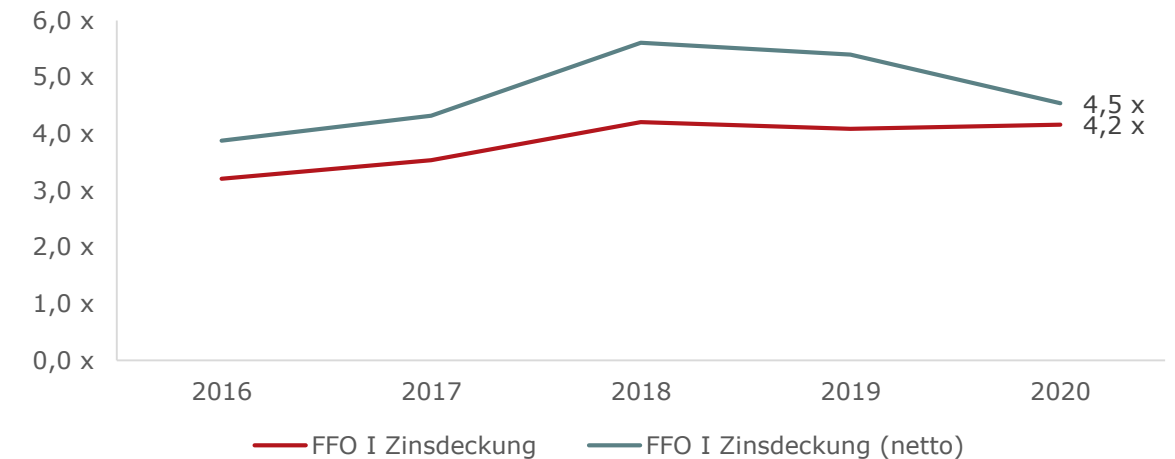
## Robustes Finanzprofil mit starker Eigenkapitalbasis



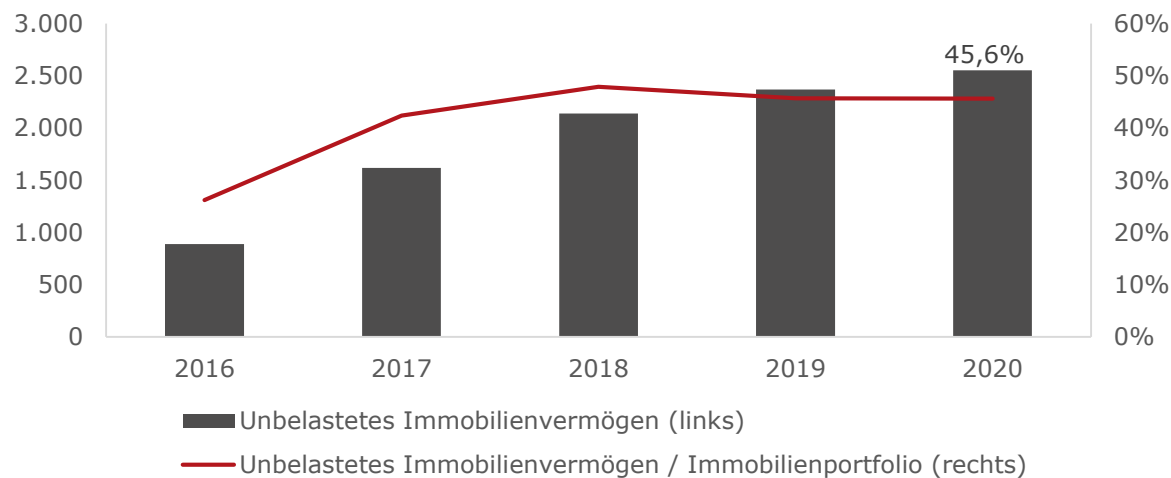
### Verschuldung



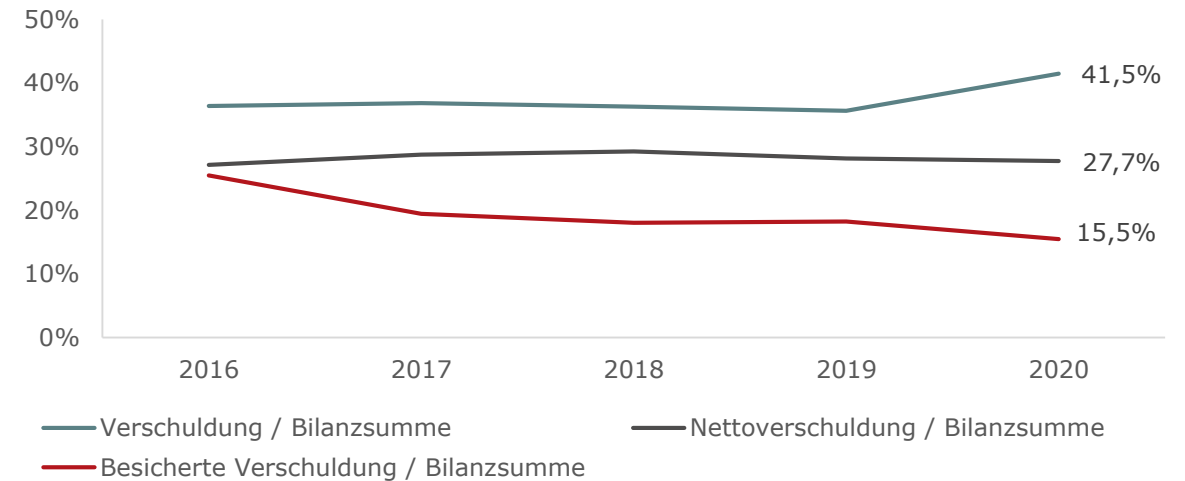
### Zinsdeckung



### Unbelastetes Immobilienvermögen (Mio. €)



### Kapitalstruktur



# Finanzierung

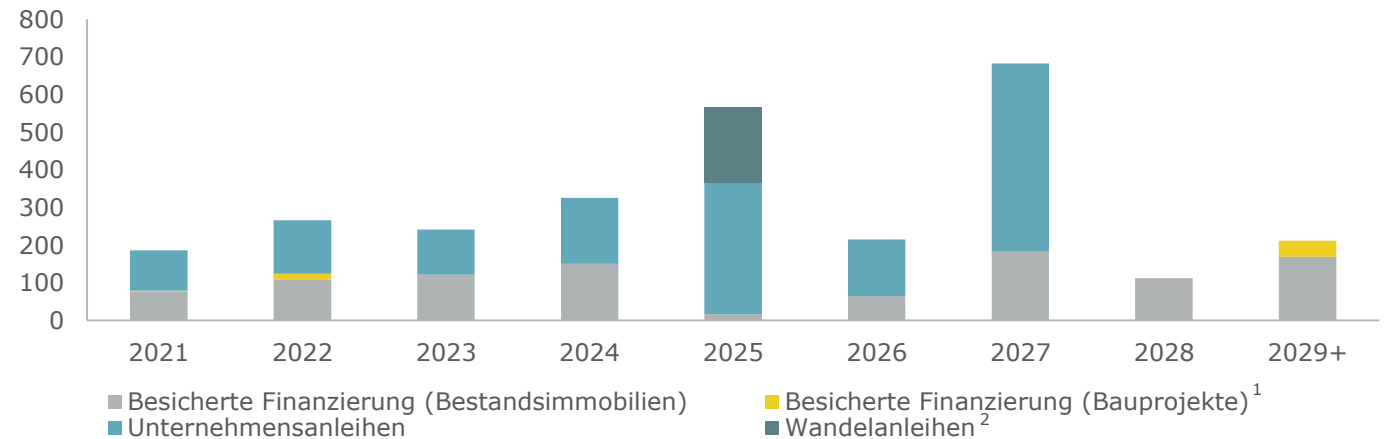
## Ausgewogenes Fälligkeitsprofil und diversifizierte Kapitalstruktur



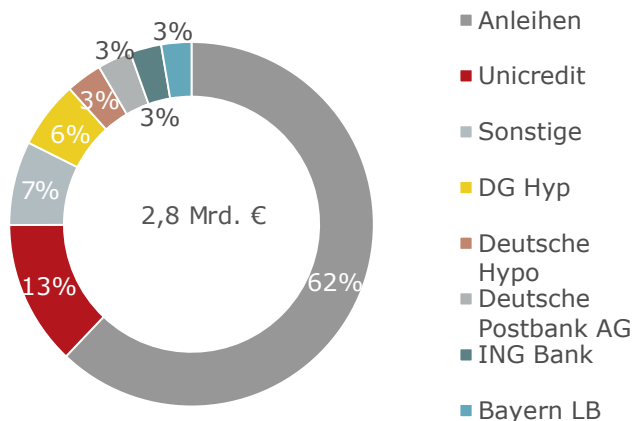
### Fremdkapitalstruktur

- Durchschnittliche Fremdkapitallaufzeit: 4,9 Jahre.
- Durchschnittliche Finanzierungskosten: 1,5%.
- Zinsabsicherungsquote: 94%.
- 100% der Bankfinanzierungen und Anleihen sind in Euro begeben.
- Unbelastetes Immobilienvermögen in Höhe von ~ 2,5 Mrd. €.

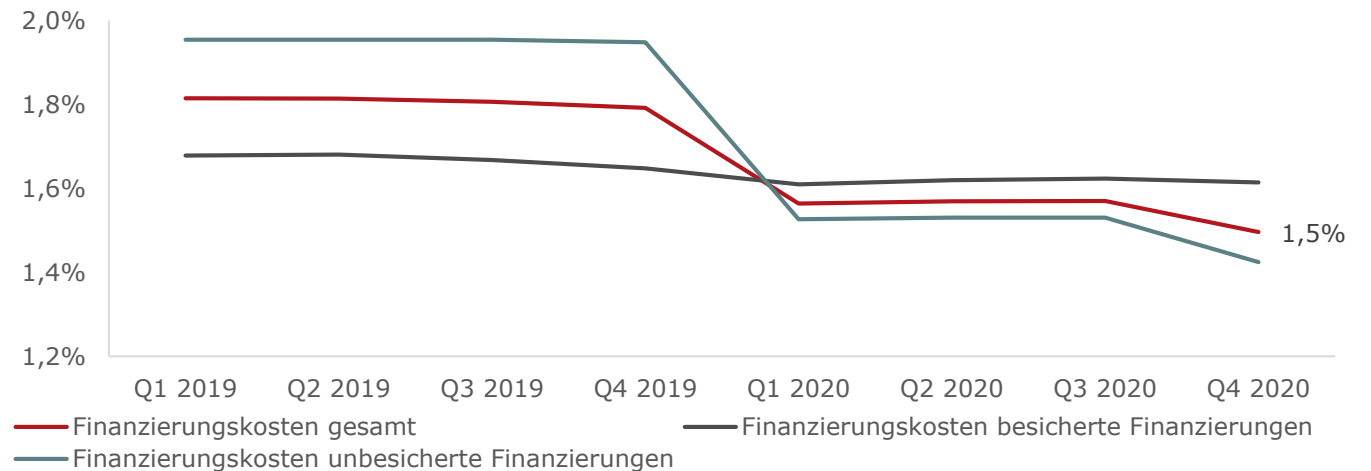
### Fälligkeitsprofil (Mio. €)



### Fremdkapitalstruktur (Mio. €)



### Durchschnittliche Finanzierungskosten (%)



<sup>1</sup> Anschlussfinanzierungen bereits gesichert <sup>2</sup> Wandlung der Wandelanleihe in Folge des antizipatorischen Pflichtangebots von Starwood nach dem Stichtag vollzogen

# Einzelabschluss nach UGB und Dividende

## Dividendenvorschlag 1,0 € je Aktie

Einzelabschluss (Mio. €)	2020	2019
Bestandsimmobilien	246,8	250,9
I. Grundkapital	718,3	718,3
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854,8	854,8
III. Bilanzgewinn	897,6	907,5
davon Gewinnvortrag 860,8 Mio. €		
(31.12.2019: 766,0 Mio. €)		
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.470,8</b>	<b>2.480,7</b>
<b>Mio. €</b>		
EGT	109,1	52,8
Steuern vom Einkommen	12,7	4,4
Jahresüberschuss	83,1	46,7
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	814,5	860,8
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>897,6</b>	<b>907,5</b>

### Dividende

- **Dividendenvorschlag von 1,0 € je Aktie.**
- Gleichbleibend zum Vorjahr (2020: 1,0 € je Aktie).
- Robustes operatives Geschäft ermöglicht **kontinuierliche Dividendenpolitik** trotz herausforderndem Marktumfeld.
- Vom Bilanzgewinn in Höhe von 897,6 Mio. € sollen 100,6 Mio. € ausgeschüttet werden.
- **Dividendenzahltag** 21. Mai 2021.
- **Record Date** 20. Mai 2021 (Feststellung der anspruchsberechtigten Bestände im Zusammenhang mit Ausschüttungen).



# PORTFOLIO



CA IMMO

URBAN  
BENCHMARKS.

# Strategie

## Grundpfeiler des Geschäftsmodells



### Wertschöpfungskette



- Investment Management
- Asset Management
- Development Management
- Immobilienverwaltung
- Mid/back office

Investment, (Re-) Development & Management von Immobilien

### Urbane Metropolen



- **Priorität 1:** Berlin, München, Warschau, Prag, Wien
- **Priorität 2:** Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, Köln
- **Priorität 3:** Budapest, Bukarest
- Ziel > 1 Mrd. € Immobilienportfolios in Priorität 1-2 Märkten

Urbane Wachstumsmärkte, die Innovationen, Talent und Kapital bündeln

### Hauptnutzung Büro



- Hochqualitatives Bestandsportfolio
- Grundstücke & Bestandsimmobilien mit
- $\geq 10.000 \text{ m}^2$  Bruttomietfläche
- $\geq 50 \text{ Mio. €}$  Wert
- Geringfügige andere Nutzung (Hotel, Wohnen) akzeptabel, wenn Teil einer gemischten Nutzung mit mehrheitlich Büro

Single sector, multi geography

### Resilientes Portfolio



- ~ 85% Bestandsimmobilien
- ~ 15% Entwicklung (inkl. Landreserven)
- Angemessene risikoadjustierte Renditen
- Organisches und externes Wachstum zur Ausweitung der Präsenz in einigen der vielversprechendsten Immobilienmärkte in Europa

Risikoadjustierte Renditeerzielung von Core/Core+ bis hin zu opportunistischen Projekte

### Robuste Bilanz



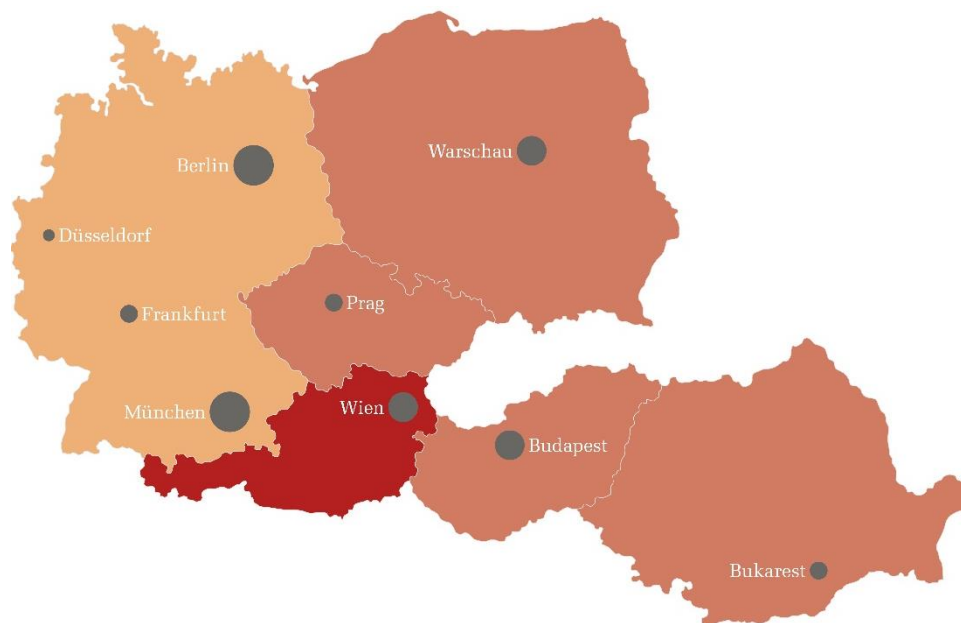
- 45-50% Eigenkapitalquote
- Unter 40% Netto LTV
- Balance zwischen besicherten/unbesicherten Finanzierungen
- Umfangreicher unbelasteter Immobilienbestand
- Stabiles Net debt/EBITDA
- Vollständige Zinsabsicherung
- Beibehaltung und Verbesserung des Investment-Grade-Ratings

Kosten minimieren, Flexibilität maximieren, ausreichende Liquidität erhalten

Geschäftsmodell / Wertschöpfungskette

# Immobilienportfolio

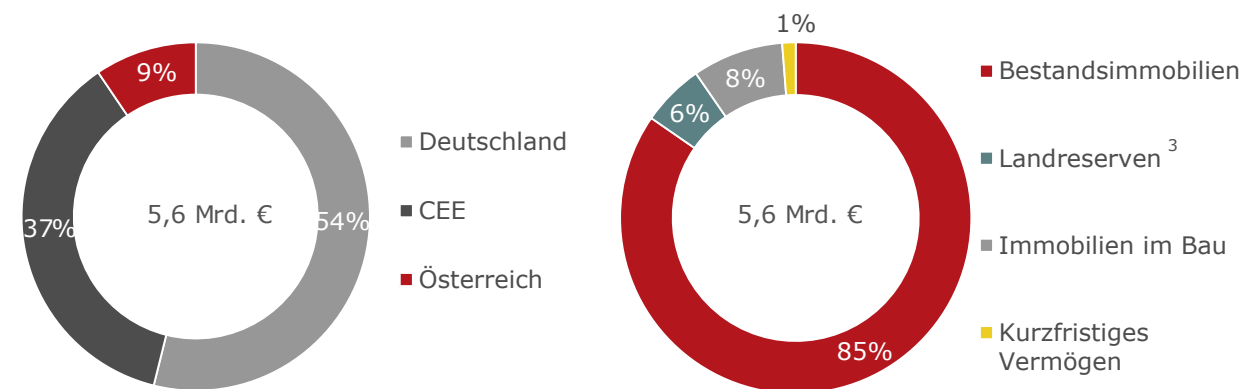
Gesamtimmobilienvermögen ~ 5,6 Mrd. €



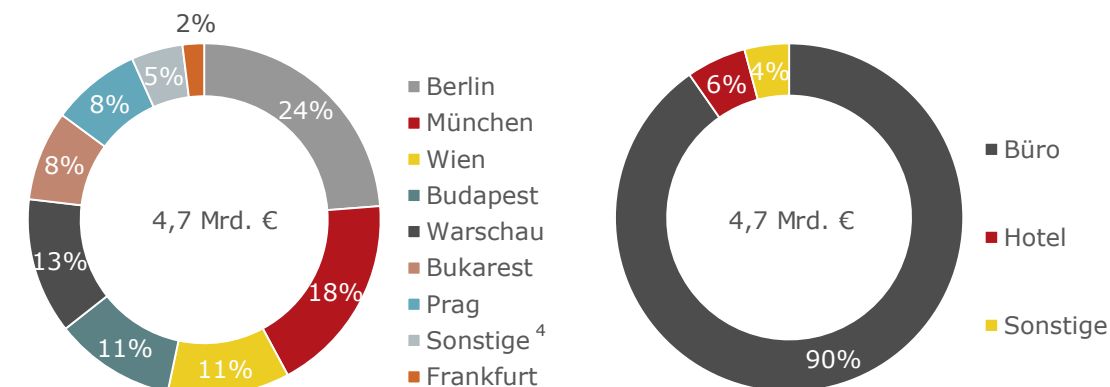
## Portfoliostruktur

- Größter Einzelmarkt Deutschland mit 54% wird durch Projektfertigstellungen weiter organisch wachsen.
- Laufende Bauprojekte und Landreserven machen ~ 14% des gesamten Immobilienportfolios aus.
- 85% des Gesamtportfolios generiert Mieteinnahmen.

## Gesamtportfolio (Buchwert)



## Bestandsimmobilienportfolio (Buchwert)



# Bestandsportfolio

## Kennzahlen



Portfoliowert (Mio. €)	2020	2019	+ / (-)
Deutschland	2.129,3	1.576,7	35,0%
Polen	555,1	519,7	6,8%
Österreich	524,7	517,2	1,5%
Ungarn	524,2	525,1	(0,2%)
Rumänien	390,1	319,3	22,2%
Tschechien	387,9	390,7	(0,7%)
Sonstige	82,9	175,0	(52,6%)
<b>Gesamt</b>	<b>4.594,2</b>	<b>4.023,7</b>	<b>14,2%</b>

Vermietungsgrad (%)	2020	2019	+ / (-)
Deutschland	98,8%	98,9%	(15 bps)
Tschechien	97,0%	95,6%	132 bps
Rumänien	94,9%	96,2%	(130 bps)
Sonstige	94,2%	94,9%	(68 bps)
Polen	94,0%	95,7%	(171 bps)
Österreich	91,1%	95,1%	(396 bps)
Ungarn	89,2%	93,2%	(410 bps)
<b>Gesamt</b>	<b>94,8%</b>	<b>96,1%</b>	<b>(132 bps)</b>

Annual. Mieterlöse (Mio. €)	2020	2019	+ / (-)
Deutschland	77,1	61,9	24,6%
Polen	36,8	30,9	19,0%
Ungarn	34,3	34,6	(1,0%)
Rumänien	31,8	24,2	31,3%
Österreich	28,3	29,6	(4,3%)
Tschechien	22,0	21,7	1,4%
Sonstige	7,9	14,9	(46,8%)
<b>Gesamt</b>	<b>238,2</b>	<b>217,8</b>	<b>9,4%</b>

Bruttorendite (%)	2020	2019	+ / (-)
Sonstige	9,6%	8,6%	98 bps
Rumänien	8,1%	7,6%	58 bps
Polen	6,6%	6,3%	34 bps
Ungarn	6,5%	6,6%	(6 bps)
Tschechien	5,7%	5,5%	13 bps
Österreich	5,4%	5,7%	(32 bps)
Deutschland	3,6%	3,9%	(31 bps)
<b>Gesamt</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,5%</b>	<b>(27 bps)</b>



# Bestandsportfolio

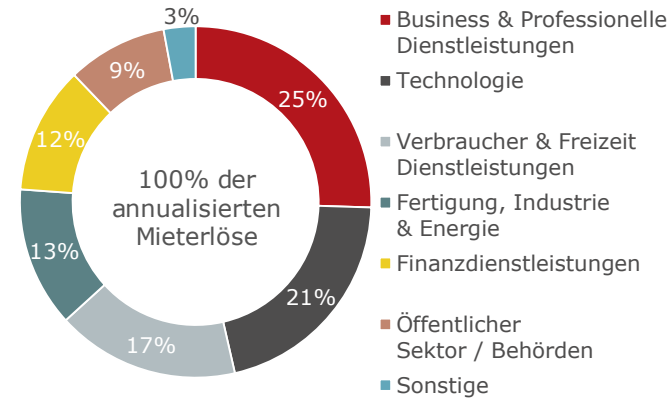


## Blue-Chip Mieterstruktur mit Fokus auf Dienstleistungssektor/Technologie

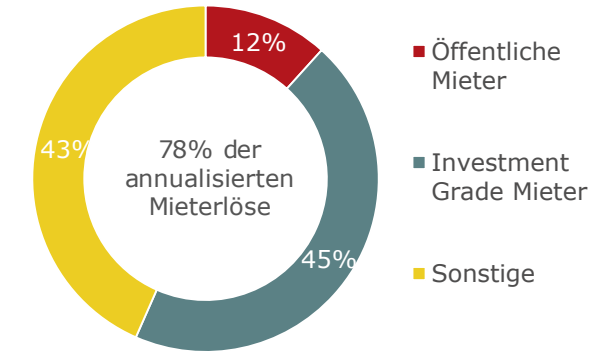
### Mieterstruktur

- Hoher Anteil an **Blue-Chip-Mietern mit Investment-Grade Bonität**.
- **Keine Branchenabhängigkeit** aufgrund diversifizierter Mieterstruktur (> 1.000 Mieter insgesamt).
- Größter Einzelm Mieter mit rund 3,1% der jährlichen Gesamtmietlöhne PricewaterhouseCoopers.
- 100% der Mietverträge im gesamten Portfolio lauten auf Euro und mehr als 90% sind indexiert.

### Branchen der Mieter <sup>1</sup>



### Top 200 Mieter <sup>1</sup>



### Auswahl der größten Mieter



<sup>1</sup> Annualisierte Mieterlöhne

# Bestandsportfolio

## Vermietungsleistung 2020



Region	Neuvermietungen/ Erweiterungen (m <sup>2</sup> )	Mietvertrags- verlängerungen (m <sup>2</sup> )	Gesamte Vermietungs- leistung (m <sup>2</sup> )	Gesamt Vermietungs- leistung (%)	Vermietung Bestands- portfolio (m <sup>2</sup> )	In % des Bestands- Portfolios (m <sup>2</sup> )
Deutschland	13.293	15.829	<b>29.122</b>	21%	24.017	6%
Österreich	10.059	8.463	<b>18.522</b>	14%	18.522	8%
Tschechien	5.551	25.151	<b>30.702</b>	23%	30.702	23%
Polen	1.747	5.583	<b>7.330</b>	5%	7.330	4%
Ungarn	2.847	26.316	<b>29.163</b>	21%	29.163	13%
Rumänien	1.755	12.757	<b>14.512</b>	11%	14.512	9%
Sonstige	1.577	5.308	<b>6.885</b>	5%	6.885	15%
<b>Gesamt</b>	<b>36.830</b>	<b>99.407</b>	<b>136.237</b>	<b>100%</b>	<b>131.132</b>	<b>9%</b>

- **Insgesamt ~ 136.000 m<sup>2</sup> Mietfläche neu vermietet oder verlängert** (27% Neuvermietungen, Flächenerweiterungen oder Vorvermietungen, 73% Mietvertragsverlängerungen).
- Insgesamt mehr als 160 Mietverträge abgeschlossen. Auf Büroflächen entfielen rund 88% der Gesamtvermietungsleistung und 44% der Mietverträge wurden mit Laufzeiten von mehr als fünf Jahren oder unbefristet abgeschlossen.
- Prag (30.702 m<sup>2</sup>), Budapest (29.163 m<sup>2</sup>) und Wien (18.522 m<sup>2</sup>) verzeichneten das höchste Gesamtvermietungsvolumen.
- **Insgesamt 97% der fakturierten Miete vereinnahmt.**

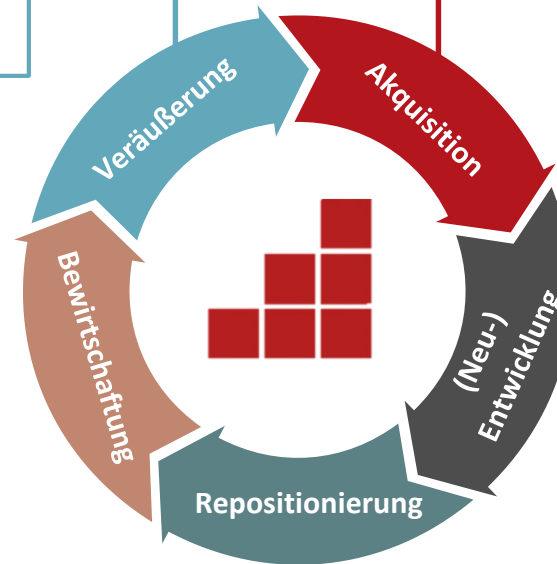
# Strategie

## Portfoliostrategie im Immobilienzyklus



- Monetarisierung zukünftiger Gewinne, wo **keine weitere Wertschöpfung** möglich ist.
- Veräußerung von Immobilien, wenn die zukünftige **Rendite unter dem angenommenen Risikoniveau** liegt.
- Verkauf **nicht-strategischer Assets** (Standort, Sektor, Größe, Qualität, Potenzial, Resilienz).

- **Hervorragende Standorte** in etablierten und aufstrebenden Teilmärkten.
- Ältere, ineffiziente Immobilien in guten Lagen mit **Wertschöpfungspotenzial**.
- Neue hochwertige, nachhaltige und zertifizierte Bestandsimmobilien mit **Reversions- und Re-Rating-Potenzial**.



Zagrebtower, Zagreb



BBC, Bratislava



NEO Living, München



Hotelgrundstück, Lübeck



Karlsbad, Berlin



Pohlstraße, Berlin



Postepu, Warschau



Grasblau, Berlin



# Bestandsportfolio

## Strategische Kapitalrotation



Verkäufe	CAI Anteil (%)	Land	Stadt	Status	Sektor	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Jährliche Miete (Mio. €)	Bruttopreis (Mio. €)	Aufschlag / Abschlag zum BW (%) <sup>1</sup>
Hafenallee I	50%	DE	Mainz	Grundstück	Gemischt	12.500	-	18,5	300% <sup>2</sup>
Cube	100%	DE	Berlin	Projektentwicklung	Büro	16.829	6,8	170,3	8%
NEO Living	100%	DE	München	Projektentwicklung	Wohnen	5.239	-	43,0	37% <sup>2</sup>
Zagrebtower	100%	HR	Zagreb	Bestandsimmobilie	Büro	25.903	3,7	46,7	5%
Weblinger Gürtel 31	100%	AT	Graz	Bestandsimmobilie	Handel	81.515	1,7	41,0	46%
Weblinger Gürtel 29	100%	AT	Graz	Bestandsimmobilie	Handel	25.407	0,7	13,7	49%
<b>Gesamt</b>						<b>167.393</b>	<b>12,9</b>	<b>333,2</b>	<b>35%</b>

Ankäufe	CAI Anteil (%)	Land	Stadt	Status	Sektor	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Jährliche Miete (Mio. €)	Nettopreis (Mio. €)
Am Karlsbad 11	100%	DE	Berlin	Bestandsimmobilie	Büro	10.098	1,3	76,0
Postepu 14	100%	PL	Warschau	Bestandsimmobilie	Büro	34,490	6,5	85,2
Pohlstraße 20	100%	DE	Berlin	Bestandsimmobilie	Büro	7,788	1,3	47,4
<b>Gesamt</b>						<b>52.376</b>	<b>9,1</b>	<b>208,6</b>

<sup>1</sup> Basierend auf dem Nettopreis <sup>2</sup> Aufschlag zum Buchwert nach IAS 2 zu historischen Anschaffungskosten bilanziert

# Bestandsportfolio

## Immobilienakquisitionen 2020



Am Karlsbad 11, Berlin



Investitionsvolumen	~ 76 Mio. €
Bruttomietfläche	10.098 m <sup>2</sup>
Jährliche Mieteinnahmen bei Ankauf	1,3 Mio. €
Vermietungsquote bei Ankauf	98%
Mieterstruktur	Multi-tenant

Postepu 14, Warschau



Investitionsvolumen	~ 85 Mio. €
Bruttomietfläche	34.490 m <sup>2</sup>
Jährliche Mieteinnahmen bei Ankauf	6,5 Mio. €
Vermietungsquote bei Ankauf	95%
Mieterstruktur	Multi-tenant

Pohlstraße 20, Berlin



Investitionsvolumen	~ 47 Mio. €
Bruttomietfläche	7.788 m <sup>2</sup>
Jährliche Mieteinnahmen bei Ankauf	1,3 Mio. €
Vermietungsquote bei Ankauf	100%
Mieterstruktur	Multi-tenant

# PROJEKTENTWICKLUNG



CA IMMO

URBAN  
BENCHMARKS.

# Projektentwicklung

## Wertschöpfungskette Büroimmobilien

### Baurechtsschaffung

Millennium Grundstück, Frankfurt



■ Bestandsimmobilien  
■ Frühere Projekte  
■ Projekte in Umsetzung  
■ Landreserven

- Potenzielle Entwicklung mit gemischter Nutzung (Gewerbe/ Wohnen).
- Städtebaulicher Vertrag mit Stadt Frankfurt im Jahr 2020 unterzeichnet.
- Nächste Schritte in Bezug auf Flächenwidmung und Planung in Vorbereitung.

### Planung

Upbeat, Berlin



- 100%-ige Vorvermietung von 34.850 m<sup>2</sup> in 20 oberirdischen Geschossen mit der Deutschen Kreditbank AG unterzeichnet.
- Erwartetes Investitionsvolumen von ~ 300 Mio. €.
- Baugenehmigung wird noch in 2021 erwartet.

### Realisierung

Hochhaus am Europaplatz, Berlin



#### Technische Parameter:

- Bauzeit: 4Q 2019 – 4Q 2023e.
- Gesamtinvestitionsvolumen ~ 141 Mio. €.

#### Wirtschaftliche Parameter:

- 100% Vorvermietung an KPMG vor Baubeginn.
- Bruttoerstellungsrendite von ~ 6,3% erwartet.

### Fertigstellung

MY.B, Berlin



#### Technische Parameter:

- Bauzeit: 3Q 2017 – 1Q 2020.
- Gesamtinvestitionsvolumen ~ 68 Mio. €.

#### Wirtschaftliche Parameter:

- 100% Vorvermietung vor Fertigstellung.
- Bruttoerstellungsrendite von ~ 7,3% realisiert.

**Aufwertungsergebnis von ~ 106 Mio. € im Jahr 2020 getrieben durch Baurechtschaffung und Baufortschritt.**

# Projektentwicklung

## Wertschöpfungskette Wohnimmobilien



### Baurechtsschaffung/Planung

### Realisierung/Fertigstellung

Eggartensiedlung, München



Ratoldstraße, München



NEO Residential, München



- 50:50 Joint Venture mit dem lokalen Entwickler Büschl Gruppe.
- 2019 beschloss der Münchner Stadtrat, einen Bebauungsplan für das Stadtviertel Eggarten (1.750 - 2.000 Wohnungen, davon 1.000 freifinanziert) aufzustellen.
- Gewinner des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs stehen fest. Dies bildet die Grundlage für das weiter laufende Planungsverfahren (Abschluss voraussichtlich im Laufe des Jahres 2023).

- Städtebaulicher Wettbewerb in 2016 entschieden.
- Ziel des Wettbewerbs war, einen Plan für das derzeit ungenutzte 14 ha große Grundstück für rund 900 Wohnungen zu entwerfen.
- Die Nutzung des Geländes wird auf Reihenhäuser, Mehrfamilien- und Apartmenthäuser sowie soziales Wohnen aufgeteilt.
- Genehmigungsbeschluss und Architektur-Workshop mit voraussichtlicher Planungsreife im Jahr 2021.

- Teil der Entwicklung eines Wohn-/Mischgebiets in Baumkirchen.
- Die Fertigstellung des NEO-Gebäudes mit gemischter Nutzung (Büro/Hotel/Wohnen) bildet den vierten Schritt in der Entwicklung des Stadtteils Baumkirchen.
- Bauzeit: 1Q 2017 – 1Q 2021.
- Gesamtinvestitionsvolumen des Wohnteils ~ 30,8 Mio. €.
- Das Closing des Verkaufs an BMO fand im Oktober 2020 statt.



# Projektentwicklung

## Größte Fertigstellungen für das eigene Bestandsportfolio



### MY.B, Berlin

- Gesamtinvestitionsvolumen exkl. Grundstück 57,9 Mio. €.
- Überführung in das Bestandsportfolio und Inbetriebnahme im 1. Quartal 2020.
- Wesentlicher Beitrag zu Mieteinnahmen und Neubewertungsergebnis im Jahr 2020.
- Entwicklungsgewinn von 99% (Stand 31.12.2020).

### Wesentliche Merkmale

Gesamtinvestitionsvolumen	67,9 Mio. €
Mietfläche	14.831 m <sup>2</sup>
Bruttoerstellungsrendite	7,3%
Fertigstellung	1Q 2020
Vermietungsgrad	100%
Buchwert	120,8 Mio. €



### NEO, München

- Gesamtinvestitionsvolumen exkl. Grundstück 59,5 Mio. €.
- Die Übergabe des Hotelteils an den Betreiber erfolgte Anfang August 2020, daher wurde die Immobilie in das Bestandsportfolio übertragen.
- Entwicklungsgewinn von 43% (Stand 31.12.2020).

### Wesentliche Merkmale

Gesamtinvestitionsvolumen	71,6 Mio. €
Mietfläche	15.168 m <sup>2</sup>
Bruttoerstellungsrendite	5,4%
Fertigstellung	1Q 2021
Vermietungsgrad	70%
Buchwert	84,6 Mio. €



# Entwicklungsprojekte in Umsetzung

## Überblick

Projekte (eigener Bestand)	Gesamtes Investitionsvolumen (Mio. €) <sup>1</sup>	Offene Baukosten (Mio. €)	Geplante vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	Bruttoerstellungsrendite	Nutzung	% Vorvermietungsstand aktuell	Geplante Fertigstellung
ZigZag (Mainz)	16,8	3,0	4,695	5,1	Büro	52	3Q 2021
ONE (Frankfurt)	412,0	191,8	68,548	5,6	Büro	50	1Q 2022
M&M (Prag)	64,5	28,5	20,760	6,5	Büro	40	3Q 2021
Hochhaus am Europaplatz (Berlin)	141,3	81,8	22,948	6,3	Büro	100	4Q 2023
Grasblau (Berlin)	67,0	43,4	13,258	8,5	Büro	0	4Q 2022
Upbeat (Berlin) <sup>2</sup>	300,0	260,0	34.850	5,3	Büro	100	3Q 2025
<b>Gesamt</b>	<b>1.001,6</b>	<b>608,5</b>	<b>165,058</b>	<b>5,9</b>		<b>62</b>	

# Entwicklungsprojekte in Umsetzung

## Überblick



# Entwicklungsprojekte in Planung

## Upbeat, Berlin



### Signifikanter Vermietungserfolg in Berlin im 1Q 2021

#### Langfristiger Leasingvertrag mit dem Finanzinstitut Deutsche Kreditbank AG

- 34.850 m<sup>2</sup> Büro-, Lager- und andere Flächentypen (F&B, Handel, Fitness, Terrasse) sowie 132 überdachte Parkplätze.
- Bonität der direkten Muttergesellschaft BayernLB ist Investment Grade (Moody's Aa3).

#### Projektbeschreibung

- Mindestens nach DGNB (Gold), WiredScore (Platin) und WELL-being (Gold) Standards entwickelt.
- Umfangreiches Paket an modernsten digitalen Funktionen.
- Entwicklung von 34.850 m<sup>2</sup> Mietfläche (~ 44.000 m<sup>2</sup> BGF) mit einer Gebäudehöhe von 82 Metern zu einer geplanten Bruttoerstellungsrendite von ~ 5,3%.

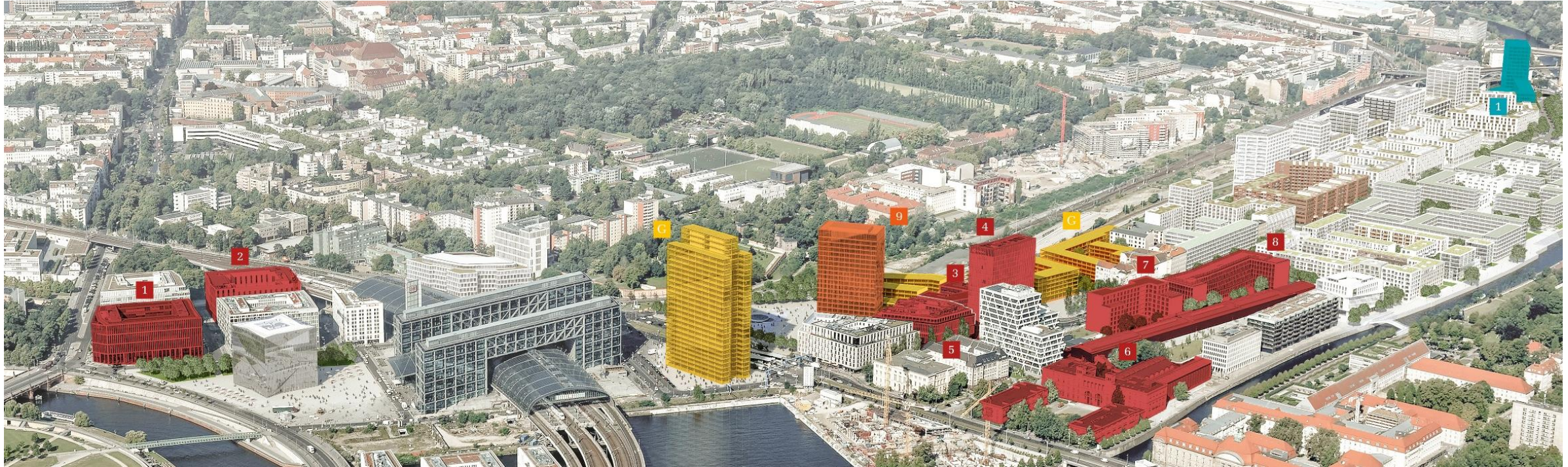
#### Genehmigungsstatus & Planung

- Vorläufige Baugenehmigung ist gesichert. Endgültige Baugenehmigung wird voraussichtlich Mitte 2021 erfolgen.
- Geplanter Baustart im 3. Quartal 2021, geplante Fertigstellung Ende 2025.



# Entwicklungsprojekte in Planung

## Upbeat, Berlin



### BESTANDSIMMOBILIEN

**1** JOHN F. KENNEDY HAUS  
Büro / 18.000 m<sup>2</sup> / 2015 / vermietet

**2** INTERCITY HOTEL BERLIN  
Hotel / 20.600 m<sup>2</sup> / 2013 / vermietet

**3** MÖNNET 4  
Büro / 8.100 m<sup>2</sup> / 2015 / vermietet

**4** TOUR TOTAL  
Büro / 14.200 m<sup>2</sup> / 2012 / vermietet

**5** BÜROGEBÄUDE HEIDESTRASSE 58  
Büro / 12.800 m<sup>2</sup> / 2018 / vermietet

**6** HAMBURGER BAHNHOF  
Museum

**7** BÜROGEBÄUDE AM KUNSTCAMPUS  
Büro / 7.900 m<sup>2</sup> / 2019 / vermietet

**8** MY.B  
Büro / 14.800 m<sup>2</sup> / 2020 / vermietet

### PROJEKTE IN UMSETZUNG

**9** HOCHHAUS AM EUROPAPLATZ  
Büro / 23.000 m<sup>2</sup> / 2023 / in Bau

### PROJEKTE IN BAUVORBEREITUNG

**1** UPBEAT  
Büro / 29.000 m<sup>2</sup> / 2024 / in Bauvorbereitung

### GRUNDSTÜCKSRISERVE

**C**

(Nutzung / Nutzfläche in m<sup>2</sup> / Fertigstellung / Status)

# ENVIRONMENTAL, SOCIAL & CORPORATE GOVERNANCE



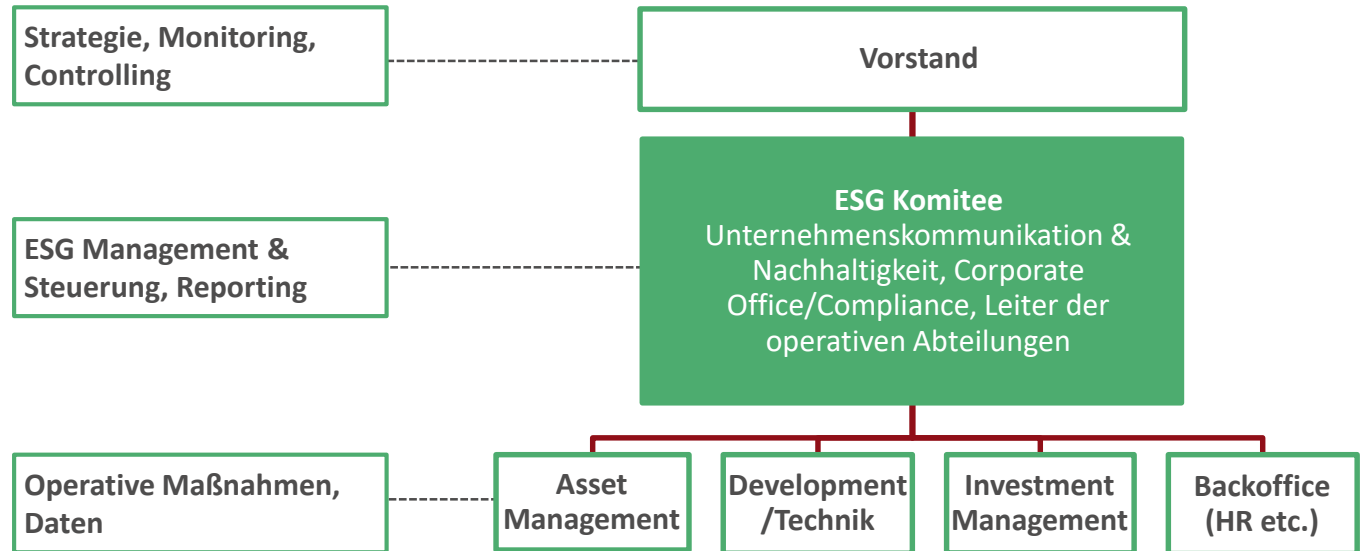
# ESG: Bekenntnis zu nachhaltigem Geschäftsbetrieb

## Organisationsstruktur und Berichterstattung



### Organisatorische Verankerung und Steuerung

- Zentrale Verankerung in der Unternehmensstrategie.
- Gezielte Definition und Steuerung strategischer Nachhaltigkeitsaktivitäten durch abteilungsübergreifendes ESG-Komitee.
- ESG-Fokus im Vergütungsmodell auf allen Ebenen implementiert.
- Die leistungsbezogene Vorstandsvergütung enthält ESG-Komponenten und berücksichtigt langfristige Stakeholder-Interessen.



### EPRA Gold Award für vorbildliches Nachhaltigkeits-Reporting







- Die intensive Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde von der European Public Real Estate Association (EPRA) mit der Verleihung eines „EPRA Sustainability Gold Award“ für den Geschäftsbericht 2019 gewürdigt.
- Die ESG-Berichterstattung wurde 2020 zusätzlich ausgeweitet.
- Kontinuierlicher Ausbau in Anlehnung an internationale Standards und Anforderungen unserer Stakeholder geplant.



# ESG: Fokus-Themen, Ziele & Initiativen

## Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb



Schwerpunktbereiche	Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
 <b>Klima &amp; Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduktion von Energieverbrauch und CO<sub>2</sub> Emissionen.</li> <li>Erhöhung der Klima-Resilienz des Portfolios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umstellung des Investitionsportfolios auf Strom und Gas aus erneuerbaren Energiequellen.</li> <li>Entwicklung einer Green-Lease-Strategie.</li> <li>Aktives Energiemanagement und energetische Optimierung des Portfolios.</li> </ul>
 <b>Nachhaltige Beschaffung &amp; Lieferkette</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sozial- und Umweltauflagen in der CA Immo Vergaberichtlinie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verpflichtung aller Baudienstleister zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards nach DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).</li> </ul>
 <b>Ressourcenschonung &amp; Kreislaufwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung des Anteils an recyceltem/recyclebarem Abfall &amp; Reduzierung des Wasserverbrauchs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementierung eines aktiven Abfallmanagements und Wasserverbrauchsmonitoring im Gebäudebetrieb.</li> <li>Grüne Mietverträge zur Optimierung der Mülltrennung.</li> </ul>
 <b>Nachhaltige Quartiersentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klarer Fokus auf Brachflächenentwicklungen (Revitalisierung von Altstandorten).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heute 100% - strategischer Fokus auf Revitalisierung von Altstandorten.</li> <li>Entwicklung aller neuen Büro- und Hotelgebäude nach mindestens DGNB Gold oder LEED Gold Zertifizierungsstandard.</li> <li>Definition eines konzernweiten Standards für nachhaltige Projektentwicklung.</li> </ul>
 <b>Ethik, Corporate Governance &amp; Compliance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verantwortungsvolle Unternehmensführung und Einhaltung von sozial, ökologisch und ökonomisch relevanten Anforderungen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verpflichtung zur Stärkung der Arbeitnehmerrechte, Verhinderung von Menschenrechtsverletzungen und Handeln nach den Prinzipien der Nichtdiskriminierung, Chancengleichheit und Nulltoleranz gegenüber Korruption und Bestechung in unserem gesamten Einflussbereich.</li> </ul>
 <b>Gesundheit &amp; Sicherheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Unfällen &amp; Erhalt der langfristigen Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter</li> <li>Betriebliche Gesundheitsvorsorge, flexible Arbeitszeitmodelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung einer Vielzahl von Maßnahmen für die Gesundheit und den Komfort der zukünftigen Nutzer bereits in der Planung und Entwicklung.</li> <li>Standardisierte Sicherheitskonzepte auf Baustellen und im Gebäudebetrieb.</li> <li>Umfassende Schutzmaßnahmen im Zuge der Covid-19-Pandemie.</li> </ul>



# ESG: Umwelt

## Initiativen für Klima- und Umweltschutz



CA IMMO

### Nachhaltigkeitszertifizierung

- Zum 31.12.2020 waren 69% des gesamten Gebäudebestands (Büro: 72%) nach LEED, BREEAM oder DGNB zertifiziert (43 Büro- und 2 Hotelgebäude). Unter Berücksichtigung der Gebäude im Zertifizierungsprozess waren 78% des Gesamtbestands zertifiziert.

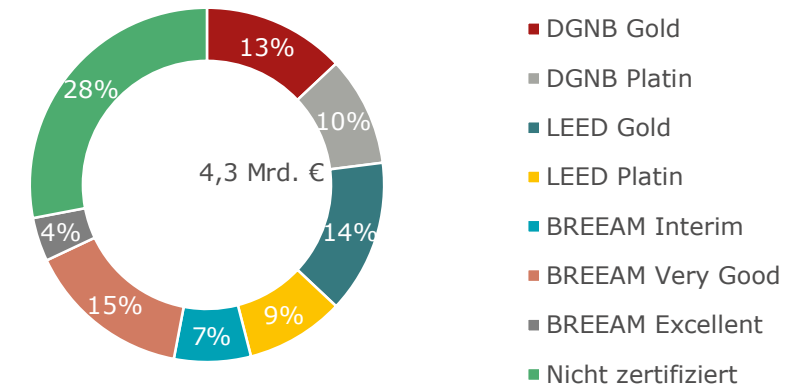
### Reduktion des CO<sub>2</sub>-Footprints

- Konzernweite Umstellung der Energiebeschaffung auf CO<sub>2</sub>-neutrale, erneuerbare Energieträger (Strom und Gas) fast vollständig abgeschlossen; Umstellung des Echtbetriebs auf Ökostrom erfolgt nach Auslaufen der aktuellen Energieverträge.

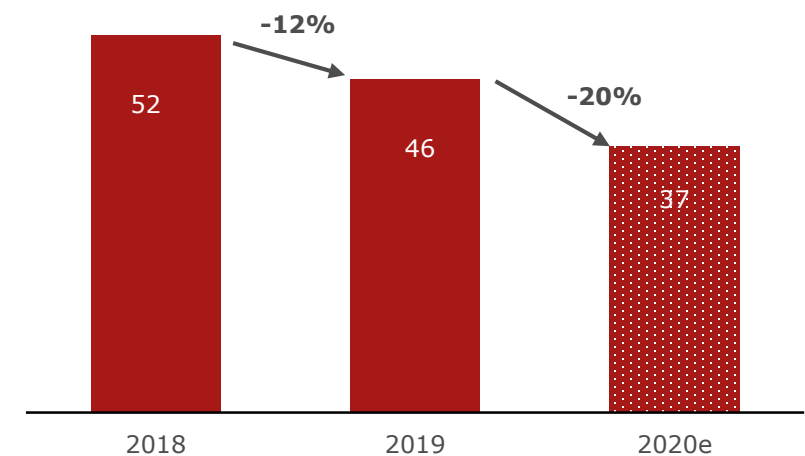
### Energiemanagement

- Aufbau eines konzernweiten, digital gestützten Energiemanagementsystems wurde 2020 initiiert.
- Effektives Monitoring und Controlling der aktuellen Verbrauchs- und Emissionsdaten durch Umstellung auf Smart Meter (digitale Zähler) sowie die Implementierung einer Energiedatenmanagement-Software.
- Die flächendeckende Einführung digitaler Zähler startet 2021.

### Büro-Bestandspfortfolio nach Zertifizierungsstandard



### CO<sub>2</sub> Emissionen<sup>1</sup> (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr)



<sup>1</sup> Basis: Büroimmobilien. Gesamtes Gebäude inkl. Allgemeinstrom, Heizung und Kühlung, exkl. Mieterstrom. Die Schätzwerte 2020 basieren auf rund 50% der Datenbasis.

# ESG: Soziales Engagement Schwerpunkte

## Gesundheit & Sicherheit, Sozialstandards, Arbeitsbedingungen



### Gesundheit & Sicherheit – Covid-19-Schutzmaßnahmen

- Frühzeitige (Anfang März 2020) Installation einer internationalen Health & Safety Taskforce.
- Wöchentliche Abstimmung und Initiierung regionaler Maßnahmen und interner Verhaltensregeln für mehrere Szenarien und Eskalationsstufen, um jederzeit eine sichere Umgebung für alle Gebäudenutzer zu gewährleisten.

### Konzernweite Richtlinien zu Sozial- und Governance-Standards

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

### Bekanntnis zu Diversität, Gleichberechtigung und Work-Life-Balance

- Anzahl Mitarbeiter: 437 (+6% zum 31.12.2020) <sup>1</sup>
- Mitarbeiterzufriedenheit (Great Place to Work-Umfrage): 86%
- Anteil weiblicher Führungskräfte: 32%



### Covid-19-Aktionsplan für Mitarbeiter (Auszug)

- Erweiterte Home-Office-Regelung für alle CA Immo-Mitarbeiter seit 13. März 2020
- Freiwillige Büropräsenz, max. 50% Bürobelegung und Maskenpflicht in allen Büro-Allgemeinflächen
- Bereitstellung von Mund-Nasenschutz an der Rezeption
- Dienstreisen und Präsenz-Meetings bis auf weiteres nur in Ausnahmefällen
- Covid-19-Testkits in allen CA Immo-Büros



UN Charta der Vereinten Nationen  
(Menschenrechtsabkommen)



Minimum Age Convention,  
Forced Labour Convention



Institut für Corporate Governance  
der deutschen Immobilienwirtschaft



Karriereprogramm für Studierende und AbsolventInnen mit Behinderung oder chronischer Erkrankung



Chancengleichheit für Beschäftigte



Wandel zu mehr Diversität und einer zeitgemäßen Führungskultur in der Immobilienwirtschaft

<sup>1</sup> Davon rund 11% Teilzeitarbeitskräfte, inkl. 26 karenzierte Mitarbeiter, exkl. Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen

AUSBLICK



CA IMMO

URBAN  
BENCHMARKS.



## Öffentliches Übernahmeangebot Starwood Capital Group

- CA Immo's Kernaktionär Starwood Capital veröffentlichte am 8. Januar 2021 ein **antizipiertes Pflichtangebot** gemäß §§ 22 ff ÜbG an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG zum Erwerb aller auf Inhaber lautender Stückaktien sowie an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit am 4. April 2025.
- Die Angebotsunterlage wurde am 22. Februar 2021 veröffentlicht. Der Angebotspreis wurde von ursprünglich 34,44 € je Aktie am 26. Februar 2021 auf **36,00 € je Aktie** erhöht.
- Die Annahmefrist des Übernahmeangebots endete am 9. April 2021. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden 2,41 Mio. Aktien zum Verkauf angedient. Ebenfalls wurden Wandelanleihen im Wert von 81,1 Mio. € angedient. Damit hält Starwood Capital aktuell **31,43%** aller CA Immo Aktien unter Berücksichtigung des mit der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen eingetretenen Verwässerungseffektes.
- **Rund 99% aller Wandelanleihen wurden in Aktien umgewandelt** und damit die Gesamtanzahl an ausstehenden Aktien auf 106,4 Mio. Stück erhöht (vor Wandlung 98,8 Mio. Stück).
- Die **gesetzliche Nachfrist** läuft bis zum 14. Juli 2021.
- Nach Bekanntgabe des Übernahmeangebots durch Starwood Capital hat Moody's das an CA Immo vergebene **Investment Grade Rating** auf „**under review**“ gestellt (zuvor Baa2 mit stabilem Ausblick).

# Ausblick 2021

## Strategische Positionierung



### Fokus auf innovative, digitalisierte und nachhaltige Büroimmobilien

#### Aktuelle Trends bestätigen Qualitätsstrategie von CA Immo

- Konsequenter Fokus auf innovative, digitalisierte, nachhaltige, gesunde und hochwertige Büroimmobilien in zentralen Lagen verschafft deutlichen **Wettbewerbsvorteil** und eröffnet zusätzliche **Marktchancen**.
- **Büros** bleiben auch in der post-pandemischen Gesellschaft der primäre und wesentliche Arbeitsplatz.

#### Development-Kompetenz und Landreserven ermöglichen bestmögliche Reaktion auf Marktentwicklungen und Trends

- Entwicklung von hochwertigen, digitalisierten & sicheren Immobilien bedient die **Nachfrage von hochqualitativen Mietern** nach smarten Arbeitsumgebungen.
- **Nachhaltige Gebäudekonzepte und ESG-Fokussierung** sichern langfristige Vermarktbarkeit des Portfolios.



# Ausblick 2021

## Jahresziele



## Resilienz des Geschäftsmodells weiter verbessern

### Operative Ziele

- Fortsetzung des **organischen Wachstums** durch profitable Projektentwicklungsaktivitäten.
- **Selektive Akquisitionen** von Bestandsimmobilien mit Wertschöpfungspotenzial in selektiven Kernmärkten, um die nachhaltige Rentabilität, die Portfolioqualität und die Effizienz des Immobilienmanagements weiter zu steigern.
- Die **strategische Kapitalrotation** wird laufend umgesetzt. Verkäufe innerhalb der Portfolios in den strategischen Kernmärkten (falls die Immobilie in Bezug auf Markt, Lage, Sektor, Größe, Qualität und/oder Potenzial als nicht-strategisch klassifiziert wird) und Reinvestition der Verkaufserlöse in Akquisitionen von strategischen Bestandsobjekten oder in die Entwicklungspipeline, um die Qualität des Portfolios weiter zu optimieren.

### Prognose nachhaltiges Ergebnis

- Das **Jahresziel für den FFO I**, eine wichtige Kennzahl für die nachhaltige Profitabilität des Konzerns, wird zusammen mit der Präsentation des ersten Quartals im Mai 2021 bekannt gegeben.

## TAGESORDNUNG:

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 samt Lageberichten, dem Corporate Governance Bericht, dem Vorschlag für die Gewinnverwendung und dem Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2020.
2. Beschlussfassung über die Verwendung des im Jahresabschluss 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinns.
3. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020.
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020.
5. Beschlussfassung über die Vergütung für den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020.
6. Wahl des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021.
7. Beschlussfassung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2020.
8. Wahl von zwei Personen in den Aufsichtsrat.
9. Beschlussfassung über die Ermächtigungen des Vorstands im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot, verbunden mit der Ermächtigung, das allgemeine Andienungsrecht und das allgemeine Wiederkaufsrecht der Aktionäre auszuschließen sowie eigene Aktien einzuziehen.



## AGENDA:

1. Presentation of the adopted Annual Financial Statements and Consolidated Financial Statements as of 31 December 2020 together with the Management Reports, the Corporate Governance Report, the proposal of appropriation of profit and the Supervisory Board report for the 2020 financial year.
2. Resolution appropriating the net profit recognized in the Annual Financial Statements for the 2020 financial year.
3. Resolution discharging the members of the Management Board for the 2020 financial year.
4. Resolution discharging the members of the Supervisory Board for the 2020 financial year.
5. Resolution on the remuneration of the Supervisory Board for the 2020 financial year.
6. Appointment of the auditor and Group auditor for the 2021 financial year.
7. Resolution on the remuneration report for the 2020 financial year.
8. Election of two persons to the Supervisory Board.
9. Resolution on authorisations of the Management Board for the repurchase and sale of treasury shares also other than via the stock exchange or via a public offering, with an authorisation of the Management Board, to exclude the shareholders' rights to sell their shares as well as their right to repurchase shares and an authorisation of the Management Board to cancel treasury shares.





## BESCHLUSSFASSUNG TOP 2 - GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

„Aus dem im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen verteilungsfähigen Bilanzgewinn in Höhe von Euro 897.604.901,81 wird auf jede Aktie der Gesellschaft, die zum Dividendenstichtag (20. Mai 2021) dividendenberechtigt ist, eine Dividende von Euro 1,00 (ein Euro) ausgeschüttet und der verbleibende Teil des Bilanzgewinns auf neue Rechnung vorgetragen. Die Dividende ist am 21. Mai 2021 zur Zahlung fällig (Dividenden-Zahltag); Ex-Dividendentag ist der 19. Mai 2021.“



## BESCHLUSSFASSUNG TOP 3 - ENTLASTUNG VORSTAND

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

„Den Mitgliedern des Vorstands der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2020 die Entlastung erteilt.“



## BESCHLUSSFASSUNG TOP 4 - ENTLASTUNG AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

„Den Mitgliedern des Aufsichtsrats der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2020 die Entlastung erteilt.“



## BESCHLUSSFASSUNG TOP 5 - AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

„Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2020 eine Vergütung in Höhe von insgesamt Euro 327.508,20 gewährt, wobei jedes Aufsichtsratsmitglied neben dem Ersatz der Barauslagen eine jährliche Fixvergütung von Euro 30.000,00, der Vorsitzende das Zweifache und seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Fixvergütung erhalten. Zusätzlich zu der Jahresvergütung erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für Sitzungen des Aufsichtsrats und/oder einer seiner Ausschüsse, denen sie angehören, ein Sitzungsgeld in Höhe von Euro 1.000,00 je Sitzung.“



## BESCHLUSSFASSUNG TOP 6 - WAHL (KONZERN-) ABSCHLUSSPRÜFER

Auf Empfehlung seines Prüfungsausschusses schlägt der Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

„Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H., Wagramer Straße 19, 1220 Wien, wird zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft und den von der Gesellschaft aufzustellenden Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 bestellt.“



## BESCHLUSSFASSUNG TOP 7 - VERGÜTUNGSBERICHT

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

„Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2020 wird, wie zur Vorbereitung der Hauptversammlung auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) veröffentlicht, beschlossen.“



## BESCHLUSSFASSUNG TOP 8 – WAHL VON ZWEI PERSONEN IN DEN AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

Beschlüsse:

1. „Herr Torsten HOLLSTEIN, geb. am 19. August 1965, wird bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt, in den Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft gewählt.“
2. „Herr Dr. Florian KOSCHAT, geb. am 21. September 1974, wird bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt, in den Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft gewählt.“



## BESCHLUSSFASSUNG TOP 9 – ERMÄCHTIGUNGEN ZUM ERWERB UND DER VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN, JEWEILS AUCH UNTER AUSSCHLUSS DES (UMGEKEHRTEN) BEZUGSRECHTS

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

Beschlüsse :

„1. Der Vorstand wird gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben, wobei der Bestand an zurückerworbenen Aktien 10% des Grundkapitals der Gesellschaft nicht überschreiten darf. 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 Börsetage betragen. Im Falle des Rückerwerbs über ein öffentliches Angebot ist der Stichtag für das Ende des Durchrechnungszeitraumes der Tag, an dem die Absicht bekannt gemacht wird, ein öffentliches Angebot zu stellen (§ 5 Abs 2 und 3 ÜbG). Der Vorstand wird weiters ermächtigt, die jeweiligen sonstigen Rückkaufsbedingungen festzusetzen. Der Handel in eigenen Aktien ist als Zweck des Erwerbs ausgeschlossen.





## BESCHLUSSFASSUNG TOP 9 – ERMÄCHTIGUNGEN ZUM ERWERB UND DER VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN, JEWEILS AUCH UNTER AUSSCHLUSS DES (UMGEKEHRTEN) BEZUGSRECHTS

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

Beschlüsse :

Der Erwerb kann nach Wahl des Vorstands über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot oder, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, insbesondere auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen (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.



## BESCHLUSSFASSUNG TOP 9 – ERMÄCHTIGUNGEN ZUM ERWERB UND DER VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN, JEWEILS AUCH UNTER AUSSCHLUSS DES (UMGEKEHRTEN) BEZUGSRECHTS

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

Beschlüsse :

2. Das allgemeine Wiederkaufsrecht (Bezugsrecht) der Aktionäre wird bei Verwendung der eigenen Aktien zur Unterlegung der auf Grundlage der Ermächtigung vom 7. Mai 2013 oder auf Grundlage der Ermächtigung vom 9. Mai 2018 begebenen Wandelschuldverschreibungen ausgeschlossen („Direktausschluss“).

3. Der Vorstand wird weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss wieder über die Börse oder ein öffentliches Angebot zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen.



## BESCHLUSSFASSUNG TOP 9 – ERMÄCHTIGUNGEN ZUM ERWERB UND DER VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN, JEWEILS AUCH UNTER AUSSCHLUSS DES (UMGEKEHRTEN) BEZUGSRECHTS

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

Beschlüsse :

Weiters wird der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Dauer von fünf Jahren ab dem Tag der heutigen Beschlussfassung ermächtigt, gemäß § 65 Abs 1b AktG für die Veräußerung eigener Aktien eine andere gesetzlich zulässige Art der Veräußerung als über die Börse oder ein öffentliches Angebot zu wählen und über einen allfälligen Ausschluss des Wiederkaufsrechts (Bezugsrechts) der Aktionäre zu beschließen und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen. Diese Ermächtigungen umfassen insbesondere die Veräußerung eigener Aktien auf eine andere gesetzlich zulässige Art der Veräußerung als über die Börse oder ein öffentliches Angebot zu den folgenden Zwecken:



## BESCHLUSSFASSUNG TOP 9 – ERMÄCHTIGUNGEN ZUM ERWERB UND DER VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN, JEWEILS AUCH UNTER AUSSCHLUSS DES (UMGEKEHRTEN) BEZUGSRECHTS

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

Beschlüsse :

- i. um die Aktien gegen eine nicht in Barleistung bestehende Gegenleistung veräußern zu können, sofern dies zum Zwecke des (auch mittelbaren) Erwerbs von Unternehmen, Betrieben, Teilbetrieben, Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften sowie von Immobilien und Immobilienportfolios im In- und Ausland dient;
- ii. um Aktien an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft oder ihrer Tochterunternehmen (§ 189a Z 7 UGB) zu Vergütungszwecken zu übertragen; und
- iii. um die eigenen Aktien unter teilweise oder vollständigem Ausschluss des Wiederkaufsrechts der Aktionäre (Ausschluss des Bezugsrechts) auf jede gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, wieder zu veräußern.



## BESCHLUSSFASSUNG TOP 9 – ERMÄCHTIGUNGEN ZUM ERWERB UND DER VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN, JEWEILS AUCH UNTER AUSSCHLUSS DES (UMGEKEHRTEN) BEZUGSRECHTS

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

Beschlüsse :

4. Zudem wird der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 65 Abs 1 Z 8 letzter Satz iVm § 192 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Einziehung der eigenen Aktien ohne weiteren Beschluss der Hauptversammlung herabzusetzen, wobei der Aufsichtsrat ermächtigt ist, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von Aktien ergeben, zu beschließen.
5. Die gegenständlichen Ermächtigungen können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden.
6. Die von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 9. Mai 2019 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigungen zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien werden in dem Ausmaß, in dem sie nicht ohnehin bereits durch Zeitablauf erloschen sind, widerrufen. Für die im Zeitpunkt der Beschlussfassung von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien sind die Bestimmungen des vorliegenden Beschlusses anzuwenden.“



# GENERALDEBATTE

- JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS 2020
- GEWINNVERWENDUNG
- ENTLASTUNG VORSTAND
- ENTLASTUNG AUFSICHTSRAT
- AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG
- WAHL DES ABSCHLUSSPRÜFERS
- WAHL VON ZWEI PERSONEN IN DEN AUFSICHTSRAT
- VERGÜTUNGSBERICHT 2020
- ERMÄCHTIGUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DEM ERWERB UND DER VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN

VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT.

MANY THANKS FOR  
YOUR ATTENTION.

### **Christoph Thurnberger**

Group Head of Capital Markets

Tel.: +43 (1) 532 59 07 504

E-Mail: christoph.thurnberger@caimmo.com

### **Claudia Höbart**

Group Head of Corporate Office

Tel.: +43 (1) 532 59 07 502

E-Mail: claudia.hoebart@caimmo.com

[www.caimmo.com/investor\\_relations/](http://www.caimmo.com/investor_relations/)

#### **DISCLAIMER**

Diese Präsentation enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf derzeitigen Annahmen und Prognosen beruhen und daher gewissen Risiken und Unsicherheiten unterworfen sind. Diese Aussagen können im gesprochenen Wort oder auch schriftlich durch Wörter wie „erwarten“, „planen“ sowie „beabsichtigen“ oder ähnlicher Wörter erkannt werden. Diesen Aussagen liegen eine Reihe von Faktoren außerhalb der Einflussmöglichkeiten der CA Immobilien Anlagen AG zugrunde, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge, Leistungen und Strategien der CA Immobilien Anlagen AG wesentlich abweichen.

Diese Präsentation stellt weder ein Angebot von Wertpapieren der CA Immobilien Anlagen AG, noch eine Finanzanalyse oder eine auf Finanzinstrumente bezogene Beratung oder Empfehlung dar. Ein Angebot von Wertpapieren der CA Immobilien Anlagen AG erfolgt ausschließlich durch und auf Grundlage eines von der Finanzmarktaufsichtsbehörde gebilligten veröffentlichten Prospekts.

Diese Information richtet sich ausschließlich an Personen, die diese Information rechtmäßiger Weise erhalten dürfen. Sie richtet sich insbesondere nicht an U.S. Personen oder Personen mit Wohnsitz in den Vereinigten Staaten von Amerika (USA), Australien, Kanada, Japan, Irland oder dem Vereinigten Königreich von Großbritannien. Diese Mitteilung stellt kein Angebot zum Kauf oder eine öffentliche Einladung bzw. Aufforderung zum Verkauf von Wertpapieren in Vereinigten Staaten von Amerika (USA), Australien, Kanada, Japan, Irland oder dem Vereinigten Königreich von Großbritannien oder einer anderen Jurisdiktion dar, in der ein solches Angebot oder eine solche Einladung ungesetzlich wäre. Diese Mitteilung ist nicht zur Weitergabe in die oder Veröffentlichung in den USA bestimmt und darf nicht an U.S. Personen sowie an Publikationen mit allgemeiner Verbreitung in den USA weitergegeben oder verteilt oder in ein anderes Land, in dem ihr Vertrieb oder ihre Veröffentlichung rechtswidrig wäre, gebracht oder dort veröffentlicht werden.

***Weder zur Veröffentlichung noch zur Weitergabe in die bzw. innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, nach bzw. innerhalb Australien(s), Kanada(s) oder Japan(s) bestimmt.***