

33. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

PRÄSENTATION DES VORSTANDS



CAIMMO

URBAN
BENCHMARKS.

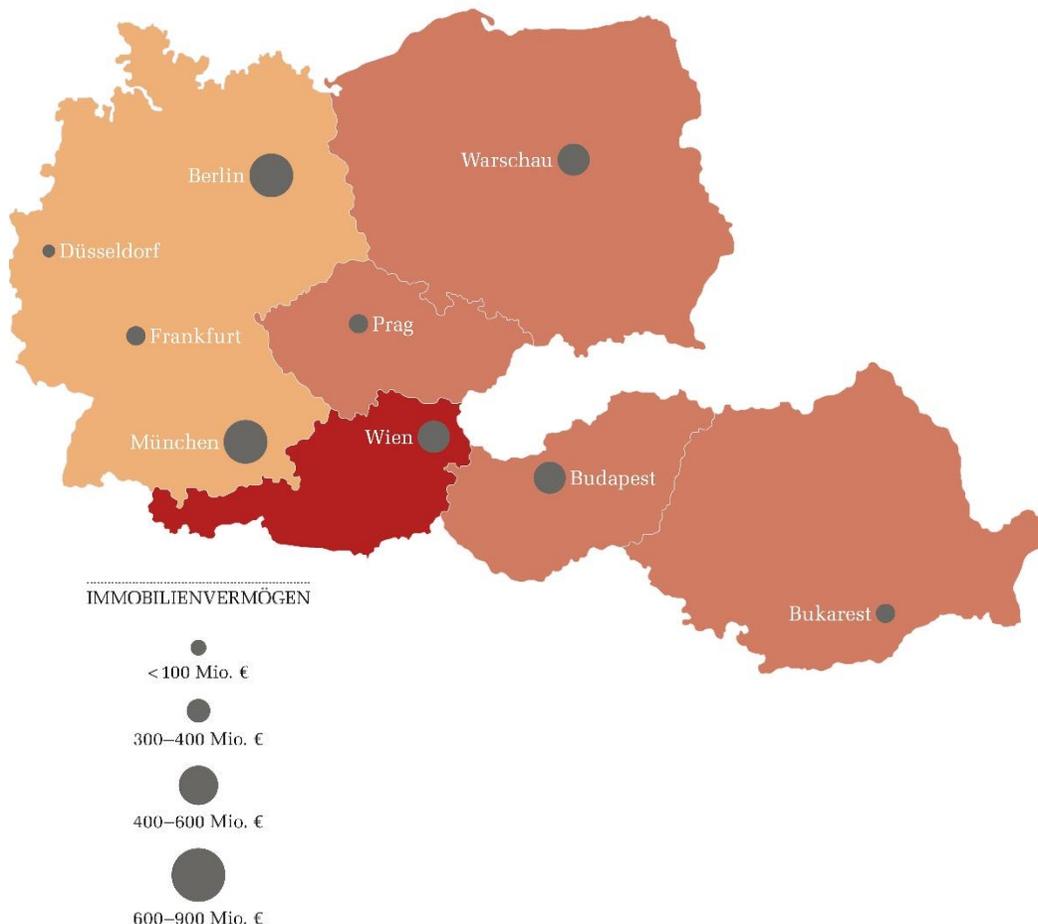
STRATEGIE



CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.

Strategische Kernmärkte

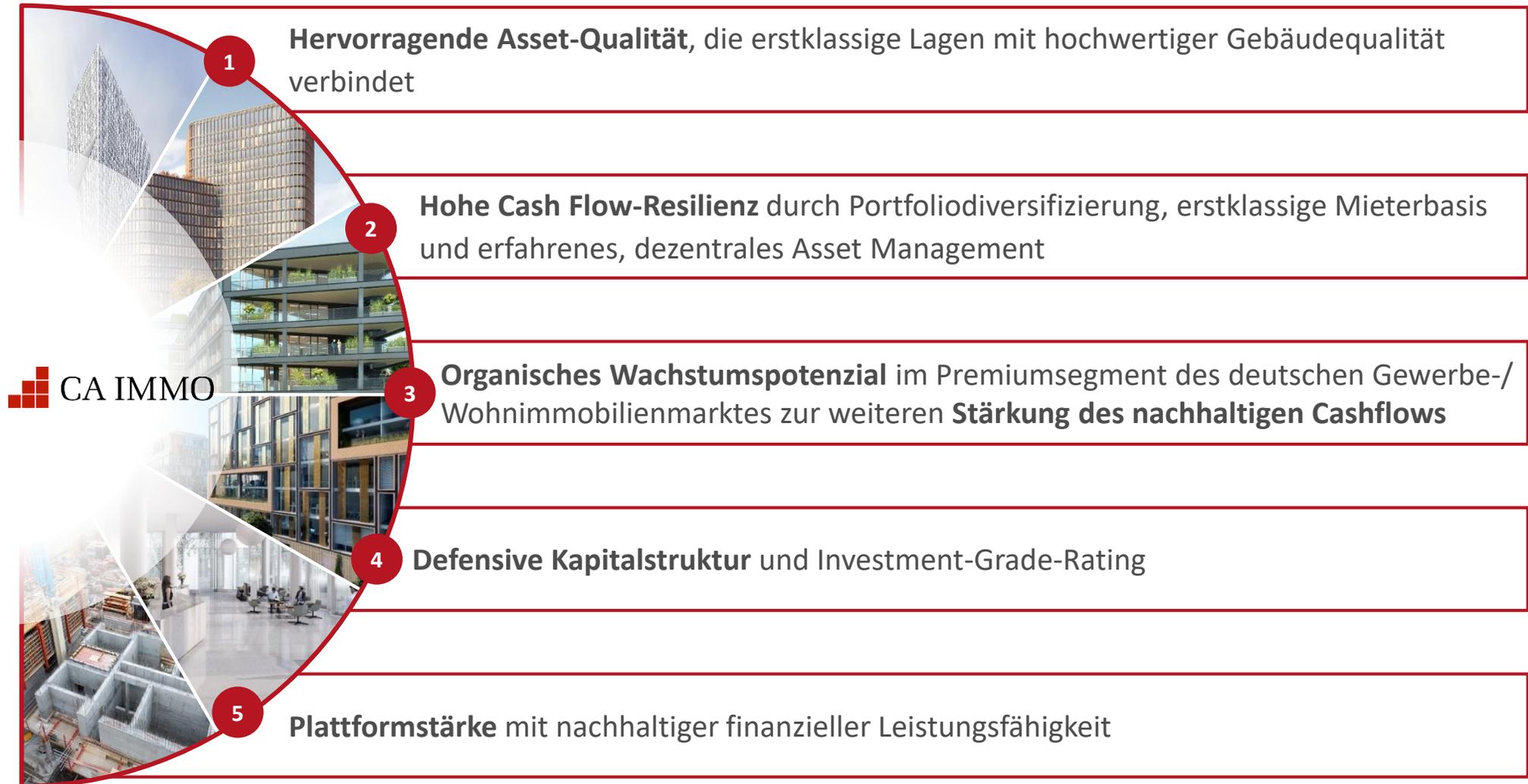


Geschäftsmodell

- **Spezialist für die Entwicklung und Vermietung von hochwertigen Büroimmobilien** mit einem Immobilienbestand von rund 5,2 Mrd. €.
- **Konzentration auf erstklassige innerstädtische Lagen** in acht strategischen Kernstädten: Berlin, München, Frankfurt, Wien, Warschau, Budapest, Prag und Bukarest.
- **Ertragreiche Bestandsimmobilien als Kerngeschäft** (ca. 86% des gesamten Immobilienvermögens) mit einer Bruttoanfangsrendite von 5,4% und hoher Vermietungsquote von über 95%.
- **Organisches Wachstumspotenzial im hochqualitativen deutschen Büro-/Wohnimmobilienmarkt** stärkt den nachhaltigen Cash Flow.
 - Hochwertige Grundstücksreserven in begehrten Lagen vor allem in Berlin, Frankfurt und München sichern organisches Wachstum auf Jahre.
 - Der größte Einzelmarkt Deutschland (Portfolioanteil aktuell ~ 51%) wird aufgrund von Projektfertigstellungen weiter wachsen.

Strategie

CA Immo ist gerüstet für ein herausforderndes Marktumfeld



GESCHÄFTSJAHR 2019



CA IMMO
URBAN
BENCHMARKS.

Starkes Wachstum bei gleichzeitiger Risikoreduktion

Ergebnis 2019

- **Höchstes Konzernergebnis der Unternehmensgeschichte mit 393,3 Mio. €** (4,23 € pro Aktie)
- **Nachhaltiges Ergebnis (FFO I)** um 12,5% auf **133,3 Mio. €** gesteigert
- **Vorgeschlagene Dividendenerhöhung auf 1,0 € pro Aktie** (2018: 90 Cent pro Aktie, +11%)

Portfolio

- **Starkes organisches Portfoliowachstum** (+16% auf 5,2 Mrd. € im Jahresvergleich)
- **Hohe Vermietungsquote** von über **96%** mit einer **Portfoliorendite** von **5,5%**
- **Erfolgreicher Verkauf von nicht-strategischen Vermögenswerten**
 - Immofinanz – Beteiligung (~ 130 Mio. €) mit einer Eigenkapitalrendite von ~ 19 Mio. €
 - 7 nicht-strategische Immobilien (~ 130 Mio. €) mit einer Prämie von mehr als 25%

Development

- **Fertigstellung und Portfolioübernahme** von zwei Bürogebäuden in Entwicklung (~ 117 Mio. €)
- **Kontinuierlicher Fortschritt** im Rahmen von Baurechtsschaffung und laufenden Bauvorhaben

Finanzierung

- **Finanzierungskosten** stabil bei 1,8% mit einer Durchschnittslaufzeit von 4,5 Jahren
- **Robustes Finanzprofil** mit soliden Bilanzkennzahlen und einer starken Eigenkapitalbasis

Geschäftsjahr 2019

Highlights

Nettomietergebnis je Aktie (€)

2,09 (2018: 1,88) **+11%**

- Gesteigertes Nettomietergebnis von 194,7 Mio. € (2018: 175,2 Mio. €)
- Erfolgreiche Portfolioexpansion durch Zukäufe in 2018 und Projektfertigstellungen in 2019

Konzernergebnis je Aktie (€)

4,23 (2018: 3,28) **+29%**

- Konzernergebnis von 393,3 Mio. € (2018: € 305,3 Mio. €) erreichte den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte

FFO I je Aktie (€)

1,43 (2018: 1,27) **+13%**

- FFO I von 133,3 Mio. € im Jahr 2019 (2018: 118,5 Mio. €)
- Jahreszielsetzung von > 125 Mio. € deutlich übertroffen

NAV (IFRS) je Aktie (€)

31,90 (2018: 28,37) **+12%**

- EPRA NAV stand bei 38,37 € je Aktie (2018: 33,30 €), ein Zuwachs von 15%
- Bereinigt um die Dividende stieg der EPRA NAV um 18% im Jahresvergleich

ROE (Eigenkapitalrendite)

14,0% (2018: 12,1%) **+16%**

- Deutliche Steigerung des Unternehmenswerts durch Rekordergebnis führt zu einer zweistelligen Eigenkapitalrendite (Return on Equity)

Mio. €	2019	2018	+/-
Mieterlöse	220,7	192,4	15%
Nettommieterlöse	194,7	175,2	11%
Verkaufsergebnis*	14,4	15,6	(8%)
Indirekte Aufwendungen	(43,5)	-53,2	(18%)
EBITDA	171,7	145,1	18%
Neubewertungsergebnis	462,8	276,5	67%
Ergebnis aus Joint Ventures	3,7	23,4	(84%)
EBIT	633,7	442,3	43%
Finanzierungsaufwand	(43,1)	(37,0)	17%
Finanzergebnis	(94,4)	(46,1)	105%
EBT	539,3	396,2	36%
Konzernergebnis	393,3	305,3	29%
Ergebnis je Aktie (€)	4,23	3,28	29%

Ergebnistrends 2019

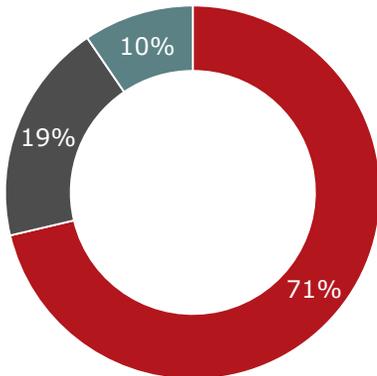
- **Höhere Mieterlöse** vor allem durch erfolgreiche organische und anorganische Portfolioexpansion sowie einer kontinuierlich starken Vermietungsleistung.
- Rückgang der **indirekten Aufwendungen** durch geringere Sachkosten und einem höheren Betrag an aktivierten entwicklungsbezogenen Ausgaben.
- Das **Neubewertungsergebnis** reflektierte das sehr gute Marktumfeld vor allem in Deutschland sowie die erfolgreiche Entwicklungstätigkeit von CA Immo (größter Wertbeitrag von den Portfolien München und Berlin).
- Unbare Bewertungseffekte in Höhe von (59) Mio. € im Zusammenhang mit der Wandelanleihe und Zinsderivaten Teil des **Finanzergebnis** (2018: (21) Mio. €).

Bewertungsergebnis reflektierte operative Stärke in Deutschland

Bewertungsergebnis 2019

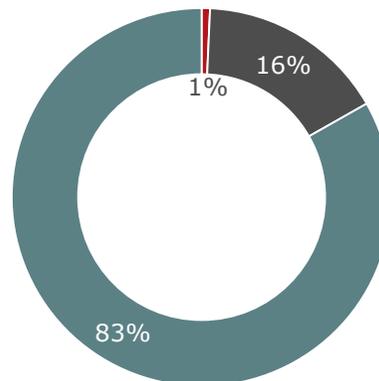
- Das Ergebnis reflektierte die **erfolgreiche Entwicklungstätigkeit der CA Immo** und das **außerordentlich positive Marktumfeld** auf den Kernmärkten der CA Immo, insbesondere in Deutschland (Berlin, Frankfurt, München).
 - Wertzuwächse durch Baufortschritt bei aktiven Entwicklungsprojekten.
 - Drei Projektfertigstellungen in 2019.
 - Größter Ergebnisbeitrag durch die Portfolien der Kernmärkte München und Berlin.

Bewertungsergebnis nach Typ



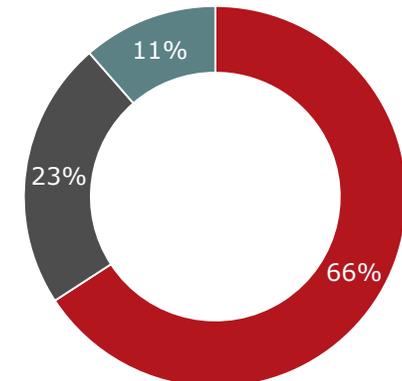
- Bestandsimmobilien
- Immobilien im Bau
- Landreserven

Bewertungsergebnis nach Markt ¹



- Österreich
- CEE
- Deutschland

Bewertungsergebnis Deutschland ¹



- Bestandsimmobilien
- Immobilien im Bau
- Landreserven

¹ ~ 70% des gesamten Neubewertungsergebnisses beziehen sich auf das Berliner und Münchener Portfolio

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Äußerst robuste Bilanz

Bilanzsumme (Mrd. €)

5,9 (2018: 5,4)

Nettoverschuldung (Mrd. €)

1,7 (2018: 1,6)

Loan-to-value (netto) (%)

31,9 (2018: 35,0)

Eigenkapital (Mrd. €)

3,0 (2018: 2,7)

Liquide Mittel (Mio. €)

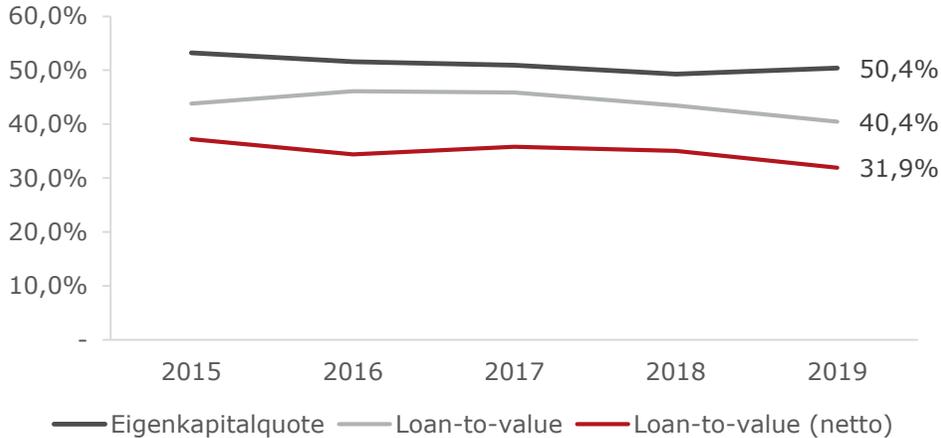
439 (2018: 374)

Mio. €	31.12.19	31.12.18	+/-
Bestandsimmobilien	4.292,9	3.755,2	14%
Immobilien in Entwicklung	817,1	651,6	25%
Kurzfristiges Immobilienvermögen	61,3	59,6	3%
Liquide Mittel	439,1	374,3	17%
Sonstige langfr. Vermögenswerte	181,2	284,0	(36%)
Sonstige kurzfr. Vermögenswerte	97,1	230,8	(58%)
AKTIVA	5.888,7	5.355,5	10%
Eigenkapital	2.968,0	2.639,7	12%
Langfristige Verbindlichkeiten	1.850,9	1.723,7	7%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	246,5	219,6	12%
Sonstige langfr. Verbindlichkeiten	164,1	96,8	70%
Sonstige kurzfr. Verbindlichkeiten	186,2	328,8	(43%)
Passive latente Steuern	473,0	346,8	36%
PASSIVA	5.888,7	5.355,5	10%

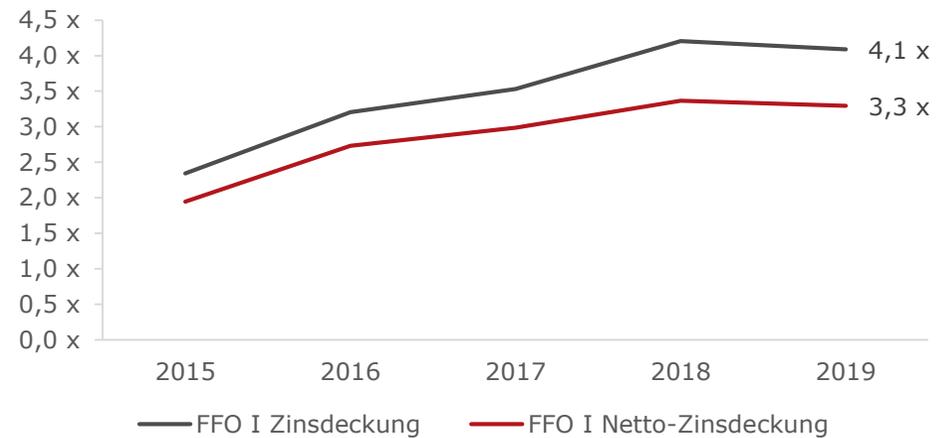
Bilanzkennzahlen

Robustes Finanzprofil mit starker Eigenkapitalbasis

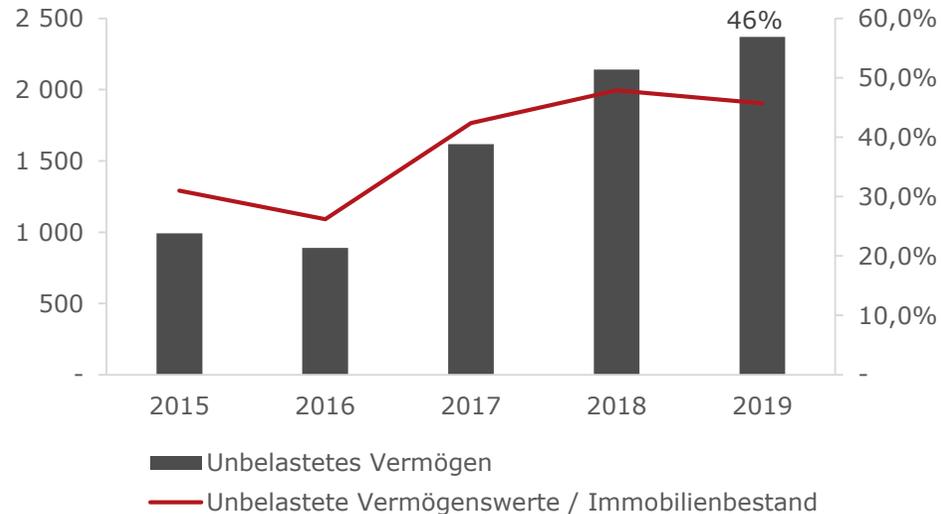
Leverage



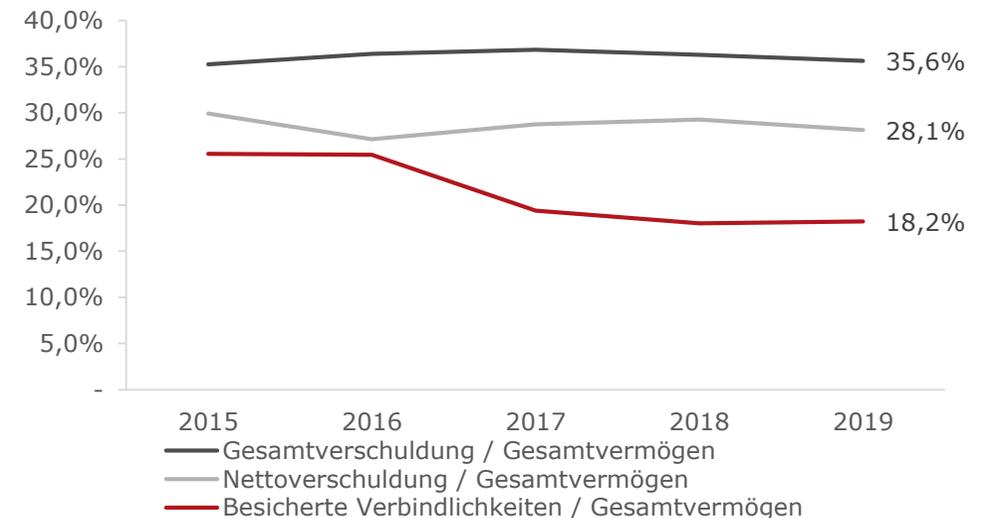
Zinsdeckung



Unbelastetes Vermögen (Mio. €)

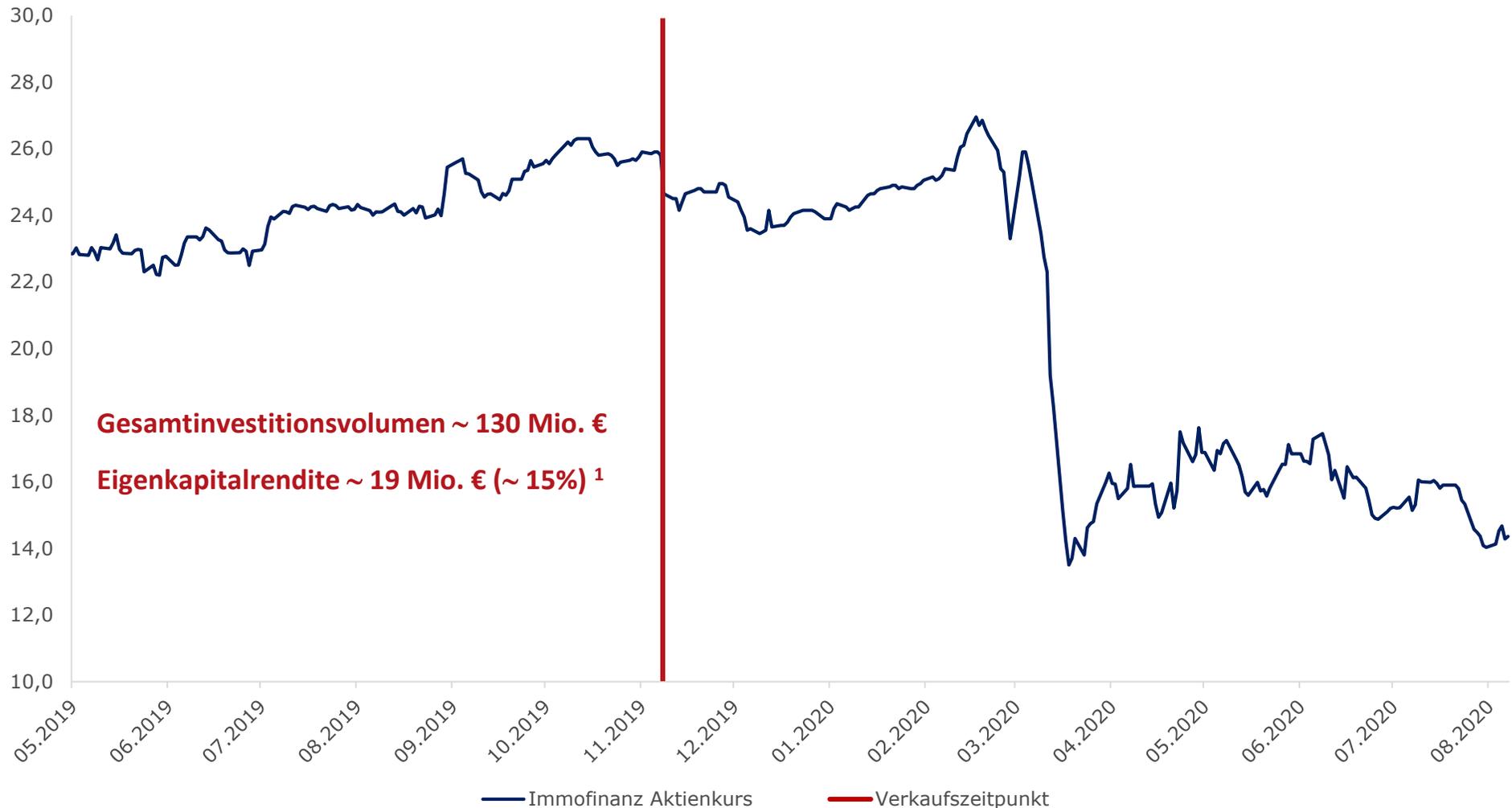


Kapitalstruktur



Erfolgreicher Immofinanz - Verkauf

Positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von ~ 19 Mio. € über Haltedauer



Einzelabschluss nach UGB und Dividende

Dividendenvorschlag 1,0 € je Aktie

€ Mio.	2019	2018
Bestandsimmobilien	250,9	241,7
I. Grundkapital	718,3	718,3
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854,8	854,8
III. Bilanzgewinn	907,5	944,6
davon Gewinnvortrag 860,8 Mio. €		
(31.12.2018: 766,0 Mio. €)		
Eigenkapital	2.480,7	2.517,7

€ Mio.	2019	2018
EGT	52,8	180,2
Steuern vom Einkommen	4,4	3,0
Jahresüberschuss	46,7	183,2
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	860,8	766,0
Bilanzgewinn	907,5	944,6

Dividende

- **Dividendenvorschlag von 1,0 € je Aktie.**
- **11% Steigerung zum Vorjahr (2019: 90 Cent je Aktie).**
- **Deutliche Dividendenerhöhung** auf Basis einer kontinuierlich gestiegenen nachhaltigen, vom Bewertungsergebnis unabhängigen, Ertragskraft.
- Vom Bilanzgewinn in Höhe von 907,5 Mio. € sollen 93,0 Mio. € ausgeschüttet werden.
- **Dividendenzahltag** 31. August 2020.
- **Record Date** 28. August 2020 (Feststellung der anspruchsberechtigten Bestände im Zusammenhang mit Ausschüttungen).

ERSTES HALBJAHR 2020



CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.

Alle Kennzahlen in diesem Präsentationsabschnitt (€) per 30. Juni 2020, sofern nicht anderweitig angegeben

Ergebnis Erstes Halbjahr 2020

Starkes operatives Ergebnis trotz negativer Covid-19 Auswirkung

Nettomietergebnis je Aktie (€)

1,14 (2019: 1,03) **+10%**

- Höheres Nettomietergebnis von 105,9 Mio. € (2019: 96,1 Mio. €)
- Abschwächung des Mietwachstums durch Covid-19 in Höhe von 2,6 Mio. €

EBITDA bereinigt je Aktie (€)

1,24 (2019: 0,89) **+40%**

- Das um den BUWOG-Einmaleffekt (mögliche Gerichtsgebühren in Zusammenhang mit der eingebrachten Schadenersatzklage) bereinigte EBITDA belief sich auf 115,8 Mio. € (2019: 82,7 Mio. €)

Konzernergebnis je Aktie (€)

0,48 (2019: 1,11) **-57%**

- Positives Konzernergebnis, jedoch rückläufig im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch ein schwächeres Neubewertungsergebnis

FFO I je Aktie (€)

0,73 (2019: 0,69) **+6%**

- Nachhaltige Ertragskraft steigt im Jahresvergleich auf 68,2 Mio. € (2019: 64,5 Mio. €)

NAV (IFRS) je Aktie (€)

32,38 (2019: 31,90) **+2%**

- Net Asset Value (NAV) verzeichnet geringfügigen Zuwachs seit Jahresbeginn
- EPRA NAV (unverwässert) je Aktie zum Stichtag bei 38,84 € (31.12.2019: 38,37 €).

Ergebnis Erstes Halbjahr 2020

Operatives Ergebnis EBITDA (bereinigt) steigt um 39,9% im Jahresvergleich

Mio. €	1H 2020	1H 2019	+/-
Mieterlöse	118,1	111,4	6%
Nettommieterlöse	105,9	96,1	10%
Verkaufsergebnis ¹	30,0	6,5	359%
Indirekte Aufwendungen	(49,4)	-22,3	121%
EBITDA	90,3	82,7	9.1%
Neubewertungsergebnis	(27,0)	114,8	n.m.
Ergebnis aus Joint Ventures	2,1	0,6	244%
EBIT	60,7	195,8	(69%)
Finanzierungsaufwand	(18,1)	(20,5)	(12%)
Finanzergebnis	9,0	(55,9)	n.m.
EBT	69,8	140,0	(50%)
Konzernergebnis	44,7	103,3	(56%)
Ergebnis je Aktie (€) ²	0,48	1,11	(56%)

Ergebnistrends 1H 2020

- **Höhere Mieterlöse** durch solides organisches Wachstum.
- **Negativer Effekt in Zusammenhang mit Covid-19 in Höhe von 2,6 Mio. €** auf das Nettomietergebnis insbesondere aufgrund von behördlichen Schließungen in Österreich und Rumänien. Dies betrifft vor allem Mietreduktionen denen jedoch gegenläufige Effekte aus Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) gegenüber stehen.
- **Indirekte Aufwendungen inkludieren mögliche Gerichtsgebühren** in Höhe von ~ 25,5 Mio. € im Zusammenhang mit der im Jahr 2004 abgeschlossenen Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften (BUWOG) eingebrachten Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten.
- Wertmäßig größter Beitrag zum Verkaufsergebnis durch **Cube** in Berlin.
- **Negative Wertanpassungen** konzentrierten sich in erster Linie auf unmittelbar von den Folgen der Pandemie betroffene Hotelimmobilien sowie auf Bestandsgebäude in CEE. Diese negativen Bewertungseffekte wurden jedoch durch eine **Erhöhung der Marktwerte in Deutschland** abgemildert.

¹ Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen sowie Ergebnis aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien ² Unverwässert

Ergebnis Erstes Halbjahr 2020

Covid 19-bedingte Bewertungsverluste teilkompensiert in Deutschland

1H 2020 Bewertungsergebnis (Mio. €)

Mio. €	AT	CEE	DE	Gesamt
Bestandsimmobilien	(7,7)	(52,3)	5,4	(54,6)
Immobilien im Bau		(1,4)	(2,9)	(4,2)
Landreserve			31,8	31,8
Gesamt	(7,7)	(53,6)	34,3	(27,0)
% des 2019 Wertes	(1,4%)	(2,7%)	1,4%	(0,5%)

Wesentliche Einflüsse

- **Marktwertanstieg in Deutschland** hauptsächlich aufgrund von Baurechtschaffungs-, Planungs- und Baufortschritten, Wertsteigerungen bei Grundstücken sowie Baufertigstellungen.
- **Niedrigere Marktwerte bei Hotelimmobilien** in Deutschland und Österreich.
- **Allgemeiner Rückgang der Marktwerte als Reaktion auf Marktveränderungen (Anstieg der Markttrenditen) in CEE.** Aufgrund immobilienpezifischer Faktoren wurden jedoch auch bei einzelnen Immobilien in Warschau und Budapest Marktwert erhöhungen festgestellt.
- Für rund 99% des gesamten Immobilienvermögens wurden zum Stichtag 30. Juni 2020 externe Bewertungen durchgeführt.

Bilanz zum 30. Juni 2020



CA IMMO

Unverändert solide Kapitalstruktur mit hohem Cash-Bestand

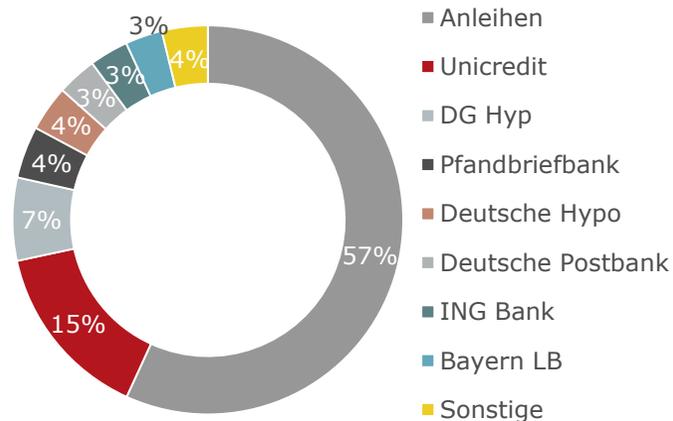
	Mio. €	30.06.20	31.12.19	+/-
Bilanzsumme (Mrd. €)	6,3 (2019: 5,9)			
	Bestandsimmobilien	4.444,5	4.292,9	4%
	Immobilien in Entwicklung	692,1	817,1	(15%)
	Kurzfristiges Immobilienvermögen	33,9	61,3	(45%)
Nettoverschuldung (Mrd. €)	1,7 (2019: 1,7)			
	Liquide Mittel	777,8	439,1	77%
	Sonstige langfristige Vermögenswerte	172,3	181,2	(5%)
	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	138,1	97,1	42%
Loan-to-value (netto) (%)	32,5 (2019: 31,9)			
	AKTIVA	6.258,7	5.888,7	6%
	Eigenkapital	3.012,4	2.968,0	2%
	Langfristige Verbindlichkeiten	2.258,1	1.850,9	22%
	Kurzfristige Verbindlichkeiten	203,9	246,5	(17%)
	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	135,0	164,1	(18%)
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	178,1	186,2	(4%)
Eigenkapital (Mrd. €)	3,0 (2019: 3,0)			
	Passive latente Steuern	471,3	473,0	0%
Liquide Mittel (Mio. €)	778 (2019: 439)			
	PASSIVA	6.258,7	5.888,7	6%

Ausgewogenes Fälligkeitsprofil und diversifizierte Kapitalstruktur

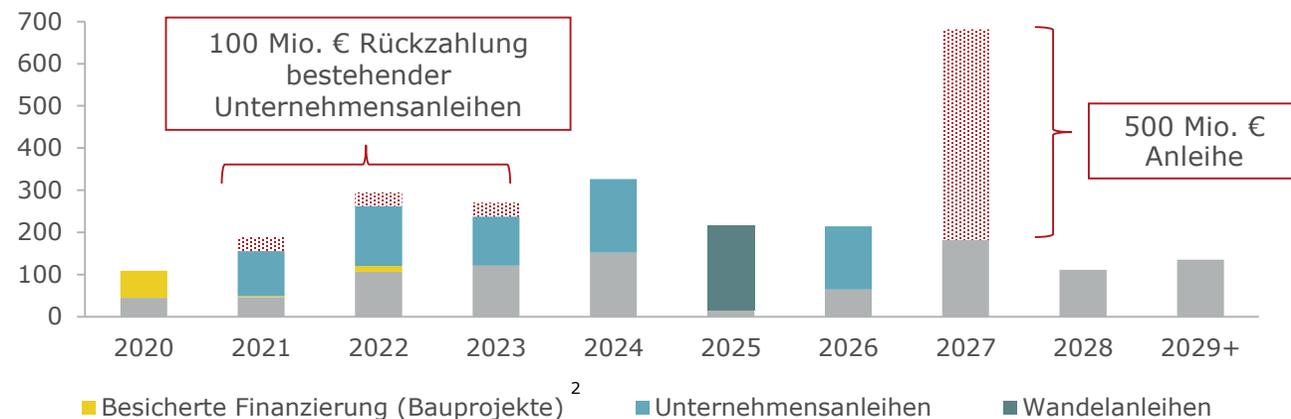
Fremdkapitalstruktur ¹

- Gut gestaffeltes Fälligkeitsprofil.
- Langfristige Anschlussfinanzierungen von für das eigene Portfolio vorgesehene Bauprojekte sind bereits gesichert.
- 100% der Bankfinanzierungen und Anleihen sind in Euro begeben.
- Unbelastetes Immobilienvermögen in Höhe von ~ 2,4 Mrd. €.

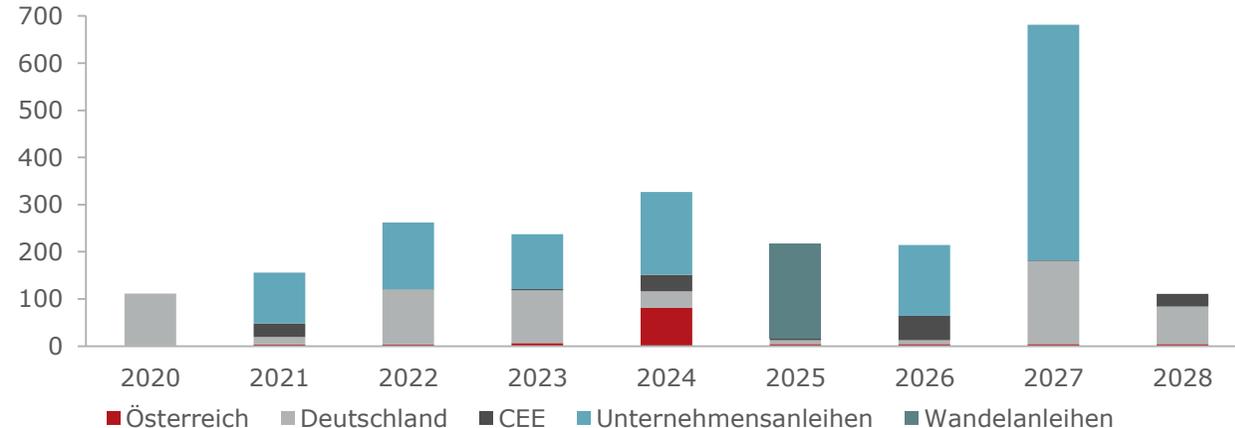
Fremdkapitalstruktur ¹ (Mio. €)



Fälligkeitsprofil (Mio. €)



Fälligkeitsprofil (Mio. €)



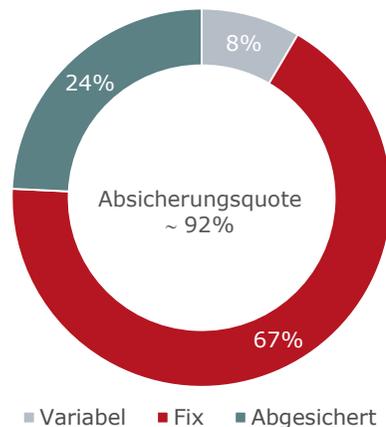
¹ Exkl. vertraglich fixierter Kreditlinien für Anschlussfinanzierungen von Entwicklungsprojekten ² Anschlussfinanzierungen von Bauprojekten für eigenes Portfolio bereits gesichert

Benchmark-Anleihe hat positiven Einfluss auf die Kapitalstruktur

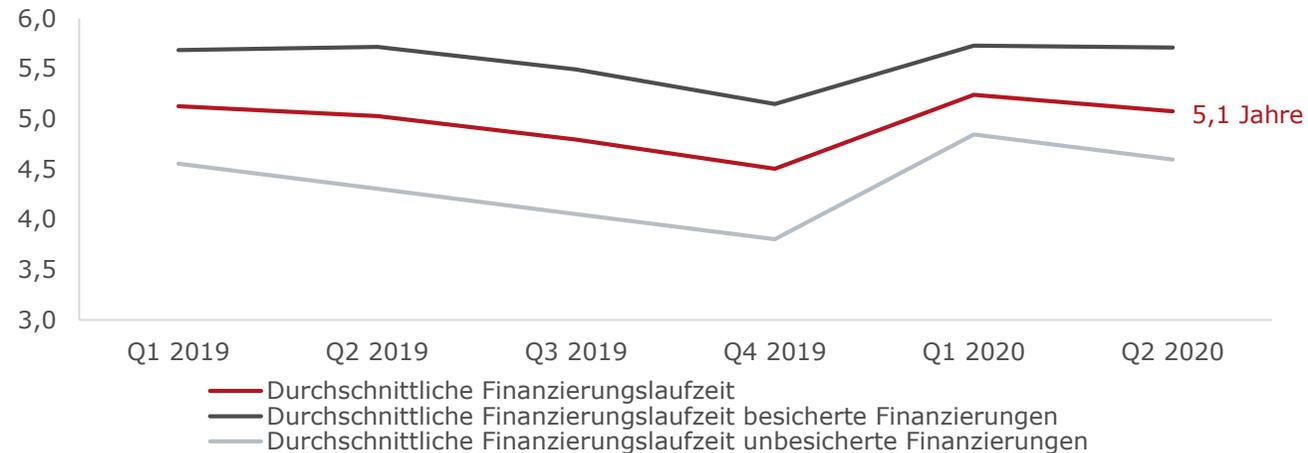
Wesentliche Kennzahlen ¹

- Die Emission einer Benchmark-Anleihe im Februar 2020 mit einem Volumen von 500 Mio. € hat sowohl die durchschnittlichen Finanzierungskosten als auch die durchschnittliche Fremdkapitalaufzeit verbessert.
- Durchschnittliche **Finanzierungskosten** inkl. Zinsabsicherung: 1,6% (exkl. 1,4%).
- Durchschnittliche **Fremdkapitalaufzeit**: 5,1 Jahre.
- Zinsabsicherungsquote**: 92%.

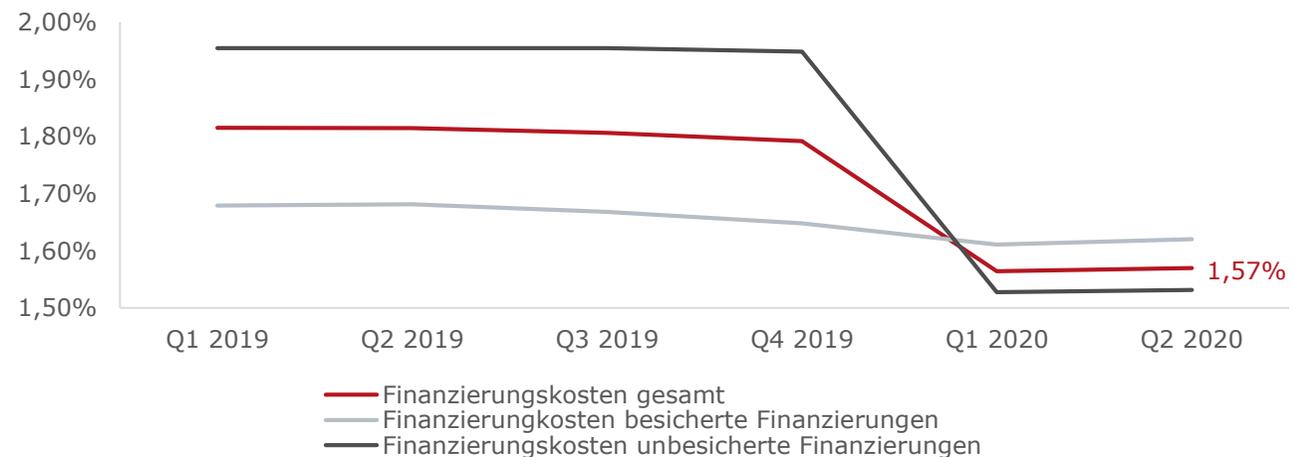
Zinsabsicherungsquote(%)



Durchschnittliche Fremdkapitalaufzeit (Jahre) ¹



Durchschnittliche Finanzierungskosten (%) ¹



¹ Exkl. vertraglich fixierte Kreditlinien für langfristige Anschlussfinanzierungen von Entwicklungsprojekten die für den eigenen Bestand vorgesehen sind

PORTFOLIO



 **CAIMMO**
URBAN
BENCHMARKS.

Immobilienportfolio

Gesamtimmobilienvermögen ~ € 5,2 Mrd.

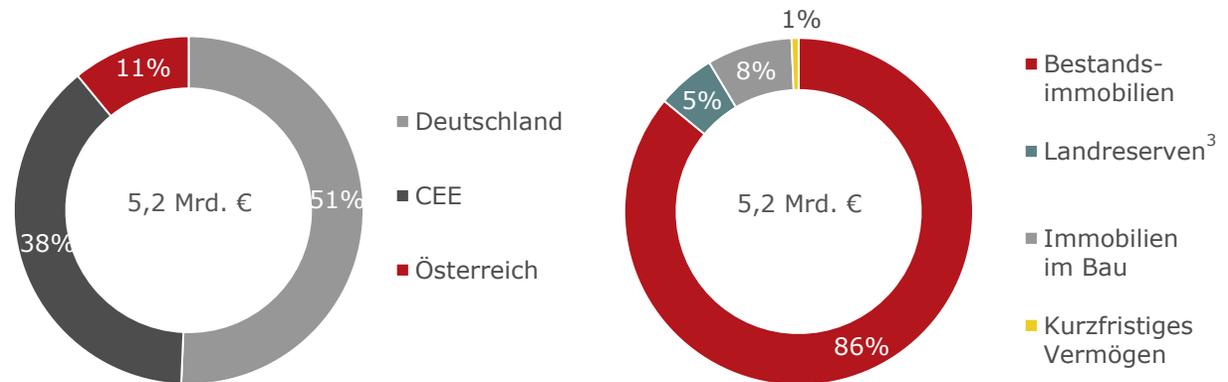
Kennzahlen

	1H 2020	2019
Gesamtportfoliowert	5,184	5,186
Bestandsimmobilien ¹	4,458	4,308
Immobilien im Bau ²	692	817
Kurzfristiges Vermögen ²	34	61

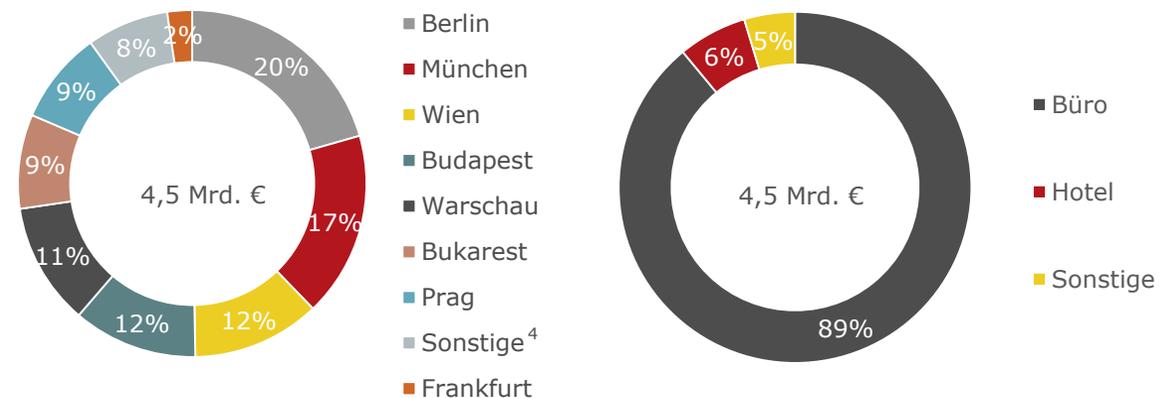
Portfoliostruktur

- Größter Einzelmarkt Deutschland mit 51% wird durch Projektfertigstellungen weiter wachsen.
- Laufende Bauprojekte und Landreserven machen ~ 133% des gesamten Immobilienportfolios aus.
- 86% des Gesamtportfolios generiert Mieteinnahmen.

Gesamtportfolio (Buchwert)

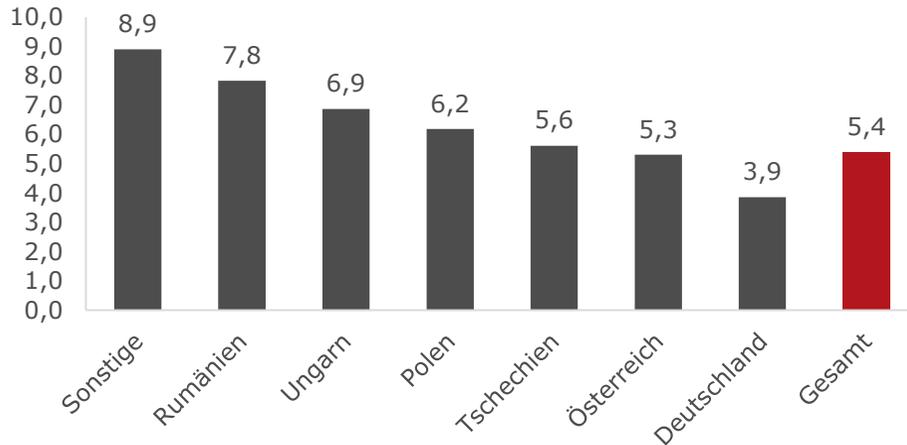


Bestandsimmobilienportfolio (Buchwert)

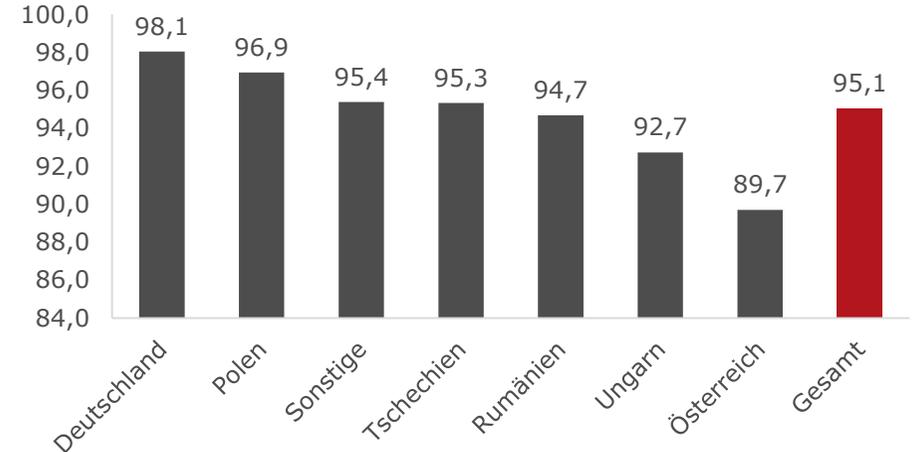


Beständig hohe Vermietungsquote

Bruttoanfangsrendite (%) ¹



Vermietungsquote (% wirtschaftlich) ¹



Bruttoanfangsrendite (%)

	1H 2020	2019	+ / (-)
Bestandsimmobilien	5,4	5,5	(5 bps)
Sonstige	8,9	8,6	32 bps
Rumänien	7,8	7,6	26 bps
Ungarn	6,9	6,6	28 bps
Polen	6,2	6,3	(10 bps)
Tschechien	5,6	5,5	6 bps
Österreich	5,3	5,7	(41 bps)
Deutschland	3,9	3,9	(7 bps)

Vermietungsquote (% wirtschaftlich)

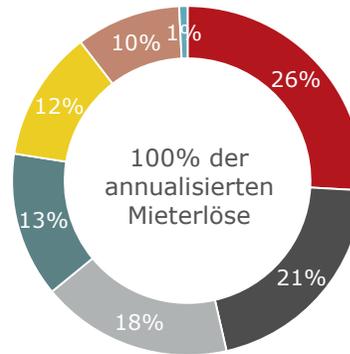
	1H 2020	2019	+ / (-)
Bestandsimmobilien	95,1	96,1	(104 bps)
Deutschland	98,1	98,9	(86 bps)
Polen	96,9	95,7	119 bps
Sonstige	95,4	94,9	48 bps
Tschechien	95,3	95,6	(31 bps)
Rumänien	94,7	96,2	(154 bps)
Ungarn	92,7	93,2	(51 bps)
Österreich	89,7	95,1	(539 bps)

¹ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. des Ende 2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes MY.O (München), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet; Inkl. verpachtete Grundstücke in Österreich (~ 106.000 m²)

Mieterstruktur

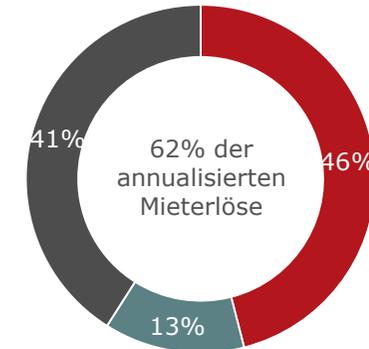
- Hoher Anteil an Blue-Chip-Mietern mit Investment-Grade-Rating.
- Keine Branchenabhängigkeit aufgrund diversifizierter Mieterstruktur (> 1.000 Mieter insgesamt).
- Größter Einzelm Mieter mit rund 2,9% der jährlichen Gesamtmieterlöse PricewaterhouseCoopers.
- 100% der Mietverträge im gesamten Portfolio lauten auf Euro und mehr als 90% sind indexiert.

Branchen der Mieter ¹



- Business & Professionelle Dienstleistungen
- Technologie
- Verbraucher & Freizeit Dienstleistungen
- Fertigung, Industrie & Energie
- Finanzdienstleistungen
- Öffentlicher Sektor / Behörden
- Sonstige

Top 100 Mieter ¹



- Investment Grade Mieter
- Öffentliche Mieter
- Sonstige Mieter

Größte Mieter

- Auf die 40 Top-Mieter entfallen 45% und auf die 100 Top-Mieter 62% der gesamten jährlichen Mieteinnahmen.
- Durchschnittlicher WALT (bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit) der 40 Top-Mieter liegt bei 5,6 Jahren und der 100 Top-Mieter bei 5,0 Jahren.
- 46 der Top-100-Mieter haben ein Investment Grade-Rating und 10 entfallen auf die Kategorie "Öffentlicher Sektor/Regelungsbehörde".

Auswahl der größten Mieter



¹ Annualisierte Mieterlöse

Abgeschlossene Verkäufe 2019

Objekt	CAI Anteil (%)	Land	Stadt	Sektor	Grundstücksfläche (m ²)	Vermietbare Fläche (m ²)	Prämie / Abschlag zum Buchwert (%)
Austria Trend Hotel	100%	SLO	Ljubljana	Hotel	2.902	17.930	27%
Fürbergstraße 18-20	100%	AT	Salzburg	Mixed	3.467	7.015	5%
Europolis Park D61	100%	SK	Bratislava	Land	285.000	-	6%
Baumkirchen WA3	50%	DE	München	Wohnen	9.428	13.661	19%
Avielen Shares	35%	RU	St. Petersburg	Mixed	39.961	61.125	(40%)
Hafeninsel II+III	50%	DE	Mainz	Wohnen	9.343	-	180%
ABP Grundstück	100%	HU	Budapest	Logistik	61.920	-	11%
Gesamt					412.021	99.731	27%

Nicht-strategische Verkäufe 2019

- CA Immo veräußerte 7 nicht-strategische Assets mit einem Bruttoerlös von ~ 130 Mio. € und einer Prämie zum Buchwert von > 25%.
- Weitere Verkaufsprozesse für nicht-strategische Immobilien wurden gestartet und sind in Verhandlung.

Investitionen Bestandsportfolio und Bauprojekte 2019

- Verkaufserlöse wurden direkt in das Kerngeschäft reinvestiert.
- In 2019 wurden ca. 258 Mio. € vor allem in Baurechtschaffungs- und Bauprojekte sowie Modernisierungsmaßnahmen reinvestiert.
- Investitionen in Baurechtschaffungs- und Bauprojekte treiben das zukünftige organische Portfoliowachstum an.

Abgeschlossene Verkäufe 1. Halbjahr 2020

Objekt	CAI Anteil (%)	Land	Stadt	Sektor	Grundstücksfläche (m ²)	Vermietbare Fläche (m ²)	Prämie / Abschlag zum Buchwert (%)
Hafenallee I	50%	DE	Mainz	Mixed	3.112	12.500	300%
Cube	100%	DE	Berlin	Büro	1.800	16.829	50% ¹
Gesamt					4.912	29.329	60%

Verkäufe 1. Halbjahr 2020

- CA Immo veräußerte zwei Immobilien mit einem Bruttoerlös von ~ 189 Mio. € und einer Prämie zum Buchwert von > 60%.
- Der im Jahr 2016 beurkundete Verkauf des Bauprojekts Cube in Berlin wurde im ersten Halbjahr 2020 vollzogen:
 - Weitere Steigerung des signifikanten Entwicklungsgewinns dank erfolgreicher Vermietung.
 - Das hochqualitative Entwicklungsprojekt, welches Spitzentechnologien und Digitalisierungsmodule mit höchsten Nachhaltigkeits- und Konnektivitätsstandards verbindet, dient als Modell für zukünftige Entwicklungen.

Investitionen Bestandsportfolio und Bauprojekte 1H 2020

- Im ersten Halbjahr 2020 wurden ~ 130 Mio. € vor allem in Baurechtschaffungs- und Bauprojekte sowie Modernisierungsmaßnahmen reinvestiert.
- Weiters investierte CA Immo ~ 76 Mio. € in den Erwerb der Büroimmobilie Karlsbad 11 in Berlin:
 - Attraktive Standort in der Nähe des Potsdamer Platzes mit hervorragender Verkehrsanbindung.
 - Synergetische Ergänzung zu den bestehenden Berliner Assets der CA Immo.
 - Hohes Wertsteigerungspotenzial, bei dem das Team der CA Immo vor Ort in den kommenden Jahren substanzielle Werte generieren kann.

Akquisition einer Bestandsimmobilie in Berlin

Ankauf des „Karlsbad 11“ Bürogebäudes in Berlin

- Anfang April hat CA Immo ein 10.098 m² Mietfläche fassendes Bürogebäude nahe des Potsdamer Platzes in Berlin erworben.
- Gelegen an einem bekannten, attraktiven Büro-Mikrostandort mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung in einem aufstrebenden Teilmarkt.
- Synergetische Ergänzung zum bestehenden Berlin-Portfolio der CA Immo.
- Hohes Wertsteigerungspotenzial, bei dem das Team von CA Immo vor Ort in den kommenden Jahren substantiellen Wert generieren kann.

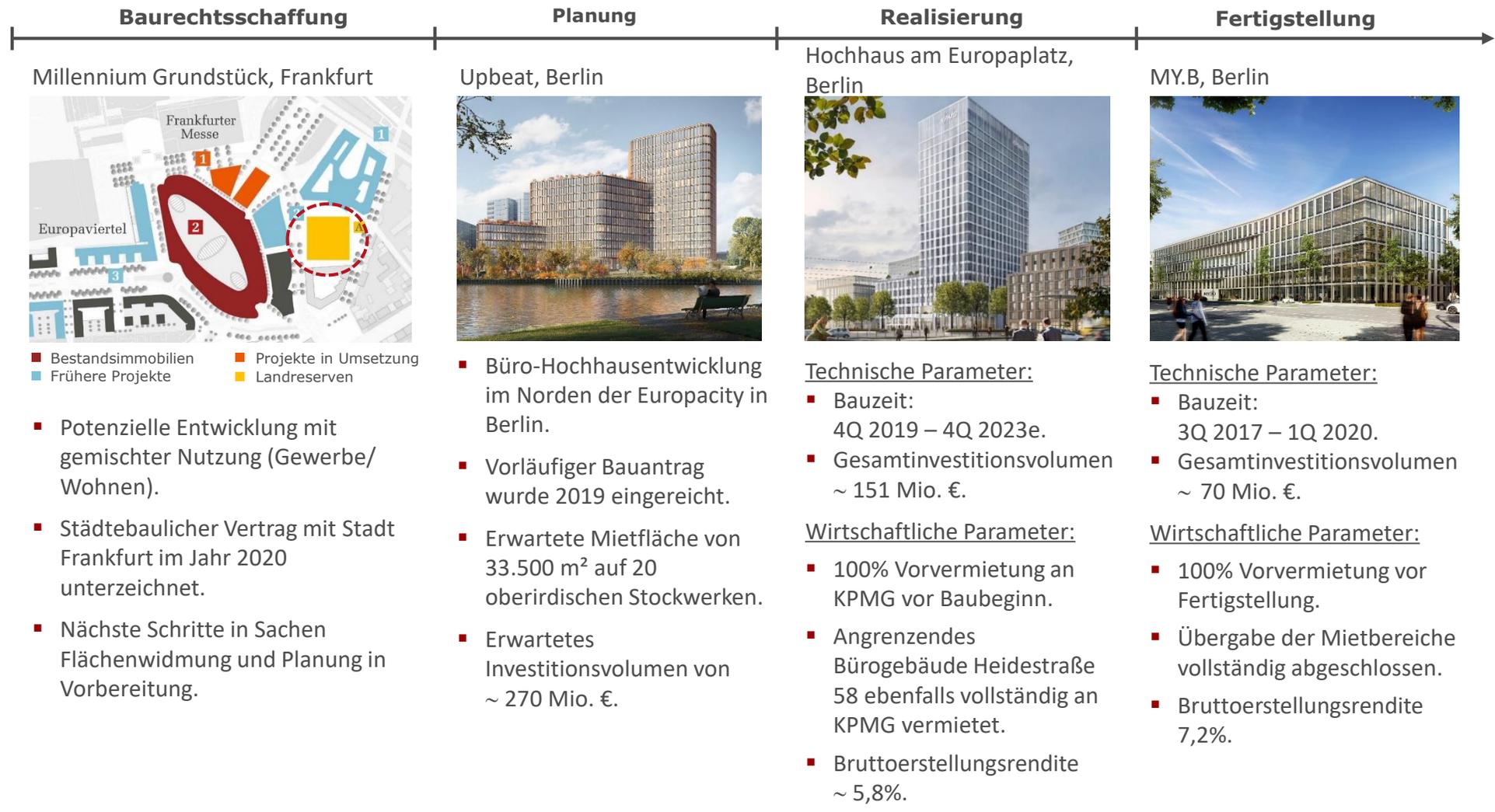


Wesentliche Eckdaten

Investitionsvolumen	~ € 76 m
Bruttomietfläche	10.098 m ²
Anzahl der Stockwerke	7 oberirdische Stockwerke
Vermietungsquote	98%
Mieterstruktur	Multi-tenant



Wertschöpfungskette Gewerbeimmobilien



Neubewertungsergebnis von ~ 34 Mio. € im 1H 2020 aufgrund von Planungs- und Baufortschritt sowie Projektfertigstellungen

Baurechtsschaffung/Planung

Realisierung

Eggartensiedlung, 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) aufzustellen.
- Ziel ist es, ein nachhaltiges und lebendiges Stadtquartierskonzept zu entwickeln, das in den Bereichen Klimaschutz, Energie und Mobilität Vorbild für München sein soll.
- 2020 zeichnete die Jury die Gewinner des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs aus. Dieser bildet die Grundlage für das weitere laufende Planungsverfahren (Abschluss voraussichtlich im Laufe des Jahres 2023).

Ratoldstraße, München



- 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.
- Die derzeitige Planung sieht vier Projekt-/Bauphasen vor.
- Nächste Schritte: Genehmigungsbeschluss und Architektur-Workshop mit voraussichtlicher Planungsreife im Jahr 2021.

NEO Residential, München



- 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 Mio. €.
- Verkaufsprozess des Wohnteils läuft.

Entwicklungsprojekte in Umsetzung

Überblick

Projekte (eigener Bestand)	Gesamtes Investitionsvolumen (Mio. €) ¹	Offene Baukosten (Mio. €)	Geplante vermietbare Fläche (m ²)	Bruttoerstellungsrendite	Nutzung	Anteil ²	% Vorvermietungsstand	Geplante Fertigstellung
ZigZag (Mainz)	16,7	5,3	4.695	5,3%	Büro	100%	0%	2Q 2021
ONE (Frankfurt)	412,0	244,4	68.451	5,4%	Büro	100%	33%	1Q 2022
Mississippi House (Prag)	42,2	25,9	13.736	6,3%	Büro	100%	54%	3Q 2021
Missouri Park (Prag)	22,7	14,0	7.024	6,3%	Büro	100%	0%	3Q 2021
NEO Büro (München)	70,2	8,7	13.605	5,1%	Büro	100%	33%	1Q 2021
Hochhaus am Europaplatz (Berlin)	152,0	112,6	22.948	5,7%	Büro	100%	99%	4Q 2023
Grasblau (Berlin)	71,2	53,5	13.258	7,9%	Büro	100%	0%	3Q 2022
Zwischensumme	787,0	464,4	143.717	5,7%				
Projekte (für Verkauf)	Gesamtes Investitionsvolumen (Mio. €) ¹	Offene Baukosten (Mio. €)	Geplante vermietbare Fläche (m ²)	Bruttoerstellungsrendite	Nutzung	Anteil ²	% Vorvermietungsstand	Geplante Fertigstellung
NEO Wohnen (München)	30,1	3,7	5.831	-	Wohnen	100%	-	1Q 2021
Zwischensumme	30,1	3,7	5.831					
Summe	817,1	468,2	149.547	5,7%				

Asset Management

▪ Status quo der Mietzahlungen

- 99,4% aller in Rechnung gestellten Mieten für 1Q 2020 und 91,9% für 2Q 2020 wurden beglichen.
- 94,5% aller in Rechnung gestellten Mieten seit Jahresbeginn bis Juli wurden beglichen.
- 90,9% aller für Juli in Rechnung gestellten Mieten wurden beglichen.
- Ausstehende Mieten für Juli (9,1%) inkludieren auch noch nicht fällige Rechnungen mit einem längeren Zahlungsziel, deren Zahlung erwartet wird sowie Mieten für Hotels in Deutschland (aktiver Dialog zur Bereinigung der Aussenstände bzw. zur Erstellung eines Zahlungsplanes).
- Bis heute hat kein Mieter Insolvenz angemeldet ⇒ laufende Bonitätsbeurteilung der Mieter.

▪ Update zur Vermietung

- ~ 74.900 m² vermietbare Nutzfläche wurden im ersten Halbjahr neu vermietet bzw. verlängert (2Q 2020: 43.200 m²).
- 24% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 76% entfielen auf Vertragsverlängerungen.
- Als Betreiber von Class-A-Büroflächen in gut angebundenen innerstädtischen Lagen erwartet CA Immo weiterhin nur geringfügige bzw. kurzfristige Einbußen durch die Pandemie. Dennoch können die vollen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das operative Geschäft noch nicht abschließend bewertet werden.

Development

- **Auf den aktiven Baustellen der CA Immo sind keine größeren Covid 19-bedingten Störungen aufgetreten (keine negativen Auswirkungen in Form von erhöhten Kosten oder zeitlichen Verzögerungen).**
- Im Laufe des Quartals konnte der plangemäße Baufortschritt bei derzeit 6 im Bau befindlichen Entwicklungsprojekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 817 Mio. € umgesetzt werden.
- Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs für das Wohnbauprojekt "Eggartensiedlung" in München als zentraler Meilenstein der Baurechtsschaffung und Entwicklung im ersten Halbjahr 2020.
- **Konzentration auf bestehende Projektentwicklungen im Bau** ⇒ neue Entwicklungsprojekte werden erst (baulich) gestartet wenn alle Anforderungen und Voraussetzungen erfüllt sind.
- **Planungen/Flächenwidmungen und Baurechtsschaffungen für alle Projekte in der Pipeline sowie Vorbereitungstätigkeiten für neue Baustarts laufen planmäßig weiter.**

Covid-19-Action-Plan: Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter

- Installierung einer internen **Health & Safety Task Force** Anfang März, seitdem wöchentliche Abstimmungs-Meetings und laufende Information über Sicherheitsmaßnahmen und Verhaltensempfehlungen an alle Mitarbeiter.
- Frühzeitige **Home-Office-Regelung für alle CA Immo-Mitarbeiter** ab 13. März 2020, seit Mai stufenweise Öffnung der CA Immo-Niederlassungen (freiwillige Büropräsenz, max. 50% Bürobelegung, Maskenpflicht in Büro-Allgemeinflächen). Dienstreisen und Präsenz-Meetings bis auf weiteres nur in Ausnahmefällen.
- Alle Mitarbeiter wurden bereits im Jahr 2019 mit eigenen Laptops und Firmenhandys ausgestattet; Produktivität und Kollaboration auch in Zeiten von 100% Home-Office dank **frühzeitiger Investitionen in moderne IT-Ausstattung und Umstellung auf digitale Prozesse** (z.B. flächendeckendes Videokonferenz-System, elektronische Abwicklung von repetitiven Arbeitsvorgängen).
- Bislang **keine Infektionen** in CA Immo-Niederlassungen bekannt.
- **Keine Kurzarbeit für CA Immo-Mitarbeiter.** Alle Arbeiten konnten weitgehend ungestört weitergeführt werden – Büroarbeitsplätze zunehmend frequentiert.

Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten

- CA Immo hat nach der Ende Februar 2020 eingebrachten ersten Teilklage in Höhe von 1 Mio. € Ende Mai 2020 eine zweite **Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in Höhe von rund 1,9 Mrd. €** eingebracht.
- Aus Sicht der CA Immo lässt die Gesamtschau der Verfahrensergebnisse des BUWOG Strafverfahrens gegen Herrn Grasser u.a. (mit CA Immo als Privatbeteiligter) nunmehr den Schluss zu, dass **die Republik Österreich und das Land Kärnten rechtswidrig und schuldhaft den Privatisierungsprozess der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 zum Nachteil der CA Immo beeinflusst haben** und die Republik Österreich unrechtmäßig den Zuschlag nicht an die CA Immo erteilt hat. CA Immo wurde damit massiv geschädigt.
- Die Republik Österreich und das Land Kärnten haben bislang - trotz der gebotenen Sparsamkeit im Umgang mit Steuergeldern - Gespräche über den Abschluss einer Prozessvereinbarung mit dem Ziel der prozessökonomisch sinnvollen Abwicklung der Streitigkeit schon dem Grund nach abgelehnt.

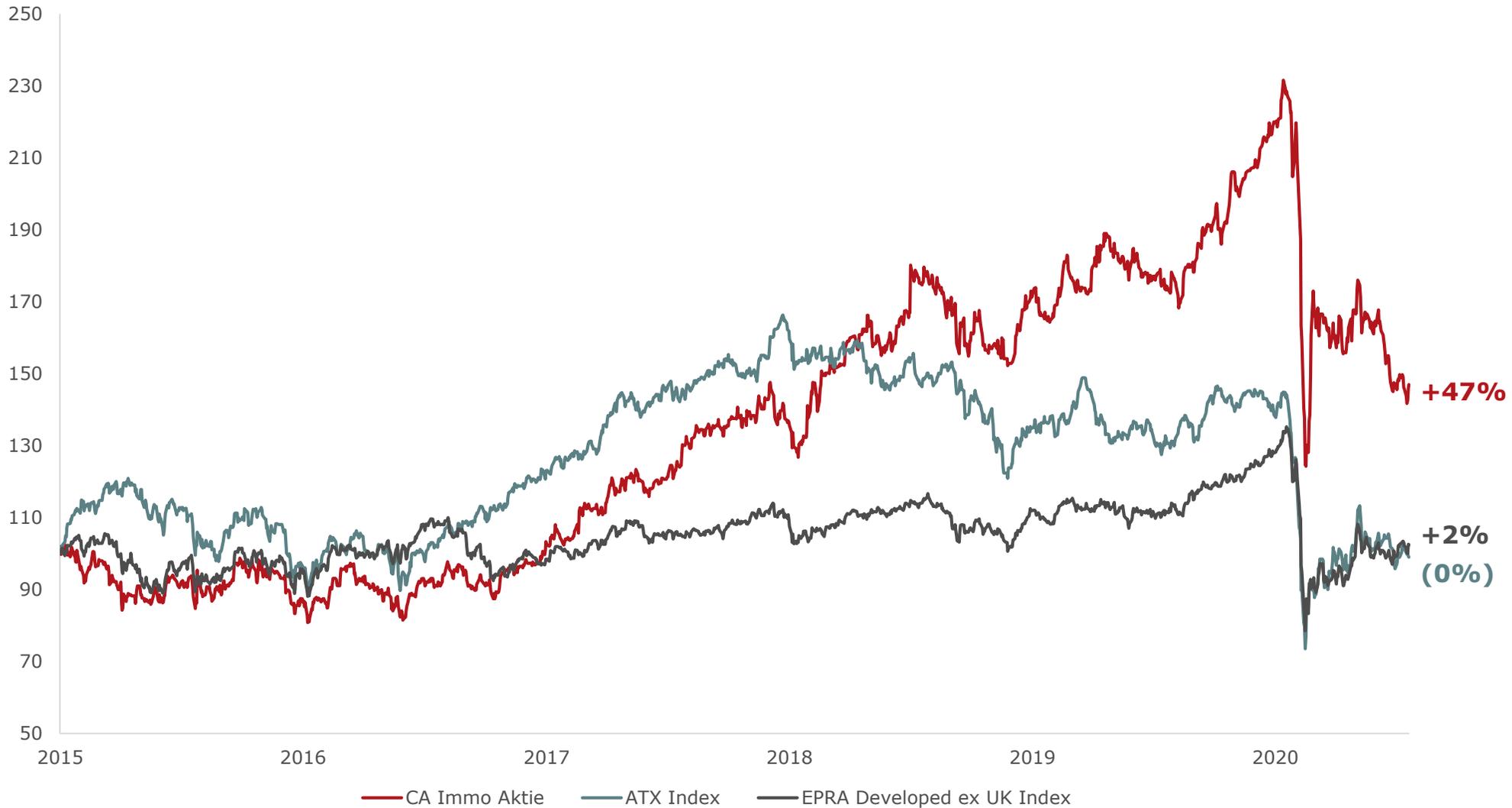
FFO I - Zielsetzung (Geschäftsjahr 2020)

- CA Immo erreichte ein nachhaltiges Ergebnis (FFO I) in Höhe von 133,3 Mio. € im Geschäftsjahr 2019. Bereinigt um die Dividende aus der Immofinanz – Beteiligung von 4,7 Mio. € summierte sich der FFO I auf 128,6 Mio. €.
- Höchst erfolgreicher Verkauf der Immofinanz – Beteiligung im dritten Quartal 2019 (das Investment generierte einen Ertrag von ~ 19 Mio. €, entspricht einer Eigenkapitalrendite von ~ 15% bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von ~ 130 Mio. €). Der Verkaufserlös wird in das Projektentwicklungsgeschäft der CA Immo reinvestiert.
- Die Begebung einer Benchmark-Anleihe im ersten Quartal 2020 mit einem Nettoerlös von ~ 400 Mio. € (nach dem Rückkauf ausstehender Anleihen) führt zur einer Nettozinsbelastung von ~ 2,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2020. Während eine Akquisition in Berlin (Karlsbad 11 Bürogebäude mit einem Investitionsvolumen von ~ 76 Mio. €) im ersten Halbjahr 2020 erfolgreich durchgeführt wurde, sind verbliebene Erlöse aus der Transaktion, die für den Ankauf von Bestandsimmobilien gewidmet sind, noch nicht eingesetzt.
- **Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein nachhaltiges Ergebnis (FFO I) von mindestens 126 Mio. € erwartet** (Jahreszielsetzung 2019: > 125 Mio. €). Diese Zielsetzung reflektiert unter anderem den Verkauf der Immofinanz – Beteiligung und den damit verbundenen Verlust einer Dividende als auch den für das Jahr 2020 aus heutiger Sicht erwarteten GuV-wirksamen Ergebniseffekt in Zusammenhang mit der Covid-19 Pandemie.

CA Immo Aktie



Starke Benchmark-Outperformance in den letzten Jahren



Investor Relations

Kontaktdaten



Christoph Thurnberger

Head of Capital Markets

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

E-Mail: christoph.thurnberger@caimmo.com

Claudia Höbart

Head of Corporate Office

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

E-Mail: claudia.hoebart@caimmo.com

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, verbracht 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.