

CA IMMO Anlagen AG („CA IMMO“)

Aufsichtsrat

Mechelgasse 1

1030 Wien

London, 1. Oktober 2021

Sehr geehrte Damen und Herren des Aufsichtsrats,

Petrus Advisers steht für höchste ESG¹ Standards. Dabei liegt unser Fokus insbesondere auf Governance und Umwelt/Environmental, da nur nachhaltiges und faires Handeln langfristig profitabel sein kann. So haben wir seit vielen Jahren kritisch die Defizite bei CA IMMO in Bezug auf Corporate Governance sowie Defizite Ihres Geschäftsgebarens aufgezeigt und wiederholt dazu Verbesserung bei Ihnen eingefordert. Ihre niedrigen Corporate Governance-Standards werden auch von Research Analysten aufgezeigt und führen zu einem vielerorts thematisierten Abschlag der CA IMMO-Bewertung². Beim Thema Umwelt unterstützen wir die Ziele des Übereinkommens von Paris (Paris Agreement) und somit Net Zero 2050. Als aktiv engagierter Großaktionär analysieren wir den Stand der ESG-Bemühungen unserer Kern-Portfolio-Unternehmen mittels unserer eigens entwickelten ESG-Prüfung. Angesichts der zentralen Rolle, die die Einhaltung von hohen ESG Standards für die prinzipielle Investierbarkeit von Aktien international spielt, wollen wir Ihre Aufmerksamkeit auf Mängel und Opportunitäten lenken, die wir bei CA IMMO erkennen.

Umwelt/Environmental: Wir fordern Ihr sofortiges Commitment zu Net Zero 2050!

Der Immobiliensektor in Europa wird öffentlich aus CO₂-Emissionsgesichtspunkten kritisiert. Je nach Quelle ist der Sektor für geschätzte 30% bis 40% aller CO₂-Emissionen verantwortlich. Aus Umwelt- und insbesondere CO₂-Emissionssicht operiert CA IMMO somit in einem der relevantesten Sektoren überhaupt. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit, dass CA IMMO als Vorreiter zum Erreichen von Umweltzielen beiträgt.

Positiv ist zu bemerken, dass CA IMMO aktiv an einigen Umweltthemen arbeitet. Dabei liegt Ihr Fokus aktuell darauf, Transparenz zu schaffen sowie mittelfristig auf den CO₂-freien Betrieb der Immobilien hinzuarbeiten. Laut des CA IMMO-Teams dürfen wir mittels des Geschäftsberichts 2021 mit quantitativen Zielen rechnen, die dies reflektieren – leider deutlich später als bei vielen Wettbewerber/innen. Im Vergleich zu anderen Unternehmen im Sektor hinkt CA IMMO hierbei hinterher. Es fällt auf, dass ESG eher als Bestandteil des Risikomanagements ressortiert und nicht als zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie verankert ist. Vor allem der Bereich Immobilienentwicklung scheint noch weit davon weg zu sein, den Weg in Richtung Net Zero 2050 artikulieren zu können.

Governance: Wir fordern unabhängige Aufsichtsräte mit ESG-Expertise!

Wiederholt haben wir darauf hingewiesen, dass der CA IMMO-Aufsichtsrat zum Nachteil freier Aktionäre durch Starwood dominiert wird. Seit der Verkleinerung des Aufsichtsrats vor einigen Monaten halten Starwood Manager/innen nun drei von sieben Sitzen. Diese Besetzung verletzt in grober Art und Weise die Unabhängigkeitsanforderungen guter Corporate Governance Standards. Der Umgang des Aufsichtsrats mit den von Petrus Advisers angestoßenen Sonderprüfungen hat bewiesen, wie parteiisch und fehlgeleitet der CA IMMO Aufsichtsrat vorgeht. Die Anstellung von John Nacos als Berater von Starwood Capital zeigt ebenso, wie grenzwertig Governance bei CA IMMO gelebt wird.

¹ *Environmental, Social und Governance.*

² *“it probably does not come as a surprise that this soap opera with some question marks around corporate governance has led to some additional discount” (Kempen Research, 2 Sep 2021).*

Social: CA IMMO macht gute Fortschritte.

Bei Ihrer Erfüllung von höchsten Sozialstandards/„Social“ erkennen wir an, dass CA IMMO offensichtlich ordentliche Arbeit macht und die Fluktuation der Mitarbeiter/innen nunmehr am unteren Ende des Wettbewerbs liegt. Auch bezüglich des Frauenanteils im Unternehmen und des Gender-Pay-Gaps schneidet CA IMMO relativ gut ab.

ESG & Remuneration: Es braucht höhere Relevanz und quantifizierbare Ziele!

Der fehlende Fokus des Aufsichtsrats auf ESG-Ziele ist in der Remunerationspolitik reflektiert. ESG-Ziele sind bisher nur qualitativ und darüber hinaus nur in sehr geringem Maß in das CA IMMO-Anreizsystem einbezogen – nämlich mit lediglich 10% des kurzfristigen Bonus¹. Der langfristige Bonus ist in keiner Weise an ESG-Ziele gebunden – was Sie dringend ändern müssen.

Wir sind nicht überrascht, dass Sie als Aufsichtsrat noch nicht den nötigen Fokus auf das Thema ESG gelegt haben. Amerikanische Maßstäbe³ sind nicht genug! CA IMMO muss die Chance nutzen, zu einem ESG-Vorbild zu werden. Damit dies geschieht, muss der Aufsichtsrat die richtigen Akzente setzen. Wir fordern daher eine aktive Strategie für CA IMMO, um zu einem ESG Leader zu werden und nehmen Sie in die Pflicht, diese Linie vorzugeben. Angesichts des zerstörerischen Starwood-Übergewichtes im Aufsichtsrat sowie der fehlenden ESG-Erfahrung der aktuellen Mitglieder Ihres Gremiums fordern wir dringend die Erweiterung des Aufsichtsrates um unabhängige ESG-Experten/innen und werden sehr gerne Vorschläge für geeignete Kandidaten/innen unterbreiten. Wir behalten uns selbstverständlich weitere rechtliche Schritte gegen Starwood vor.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Umek
Managing Partner



Till Hufnagel
Partner

Anhang: ESG comparison of DACH and CEE office real estate players

³ Zum Beispiel war der CO2 Ausstoß pro Kopf im Jahr 2018 in den USA 15,2 Tonnen, was sich mit 6,4 Tonnen für die Europäische Union vergleicht (Quelle: The World Bank).