

Silvia Schmitt-Walgenbach (CEO)  
CA IMMO Anlagen AG ("CA IMMO")  
Mechelgasse 1  
1030 Wien

London, den 31. Oktober 2022

Sehr geehrte Frau Schmitt-Walgenbach,

Petrus Advisers ist der zweitgrößte Aktionär der CA IMMO mit einem Investment von knapp unter 10%. Sie haben die Führung der CA IMMO im ersten Quartal 2022 übernommen und uns im April klare Kommunikation Ihres Vorhabens versprochen. Seither haben Sie mit dem Kapitalmarkt kaum wahrnehmbar kommuniziert. Weder haben sie Ihren 100-Tage-Plan vorgestellt noch sich die Mühe gemacht, einen Capital Markets Day vorzubereiten. Kurzum, es ist schwierig, sich ein Bild von Ihrem Beitrag zur CA IMMO zu machen.

Die CA IMMO wird mit einem erheblichen Abschlag von 25% zum EPRA NTA<sup>1</sup> gehandelt. Die Summe der von Ihnen verwalteten Immobilienwerte ist wesentlich höher als CA IMMOs Marktkapitalisierung. Wir möchten, dass Sie als CEO jetzt die folgenden Punkte adressieren:

- **ESG:** Der Immobiliensektor muss auf dem Weg zu einer Net-Zero-Welt eine Vorreiterrolle übernehmen und sich schnell anpassen, da er weltweit für schätzungsweise 30-40 % aller CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich ist. CA IMMOs Chance, ein führender Anbieter von emissionsarmen Premium-Büroflächen zu werden, ist sehr attraktiv. Wir begrüßen Ihr generisches Ziel, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 50 % zu reduzieren, und Ihr Bestreben, bis 2050 CO<sub>2</sub>-neutral zu werden - aber es fehlt an Transparenz. Wir fordern, dass Sie wissenschaftlich fundierte quantitative Ziele für die kommenden Jahre auf Jahresbasis veröffentlichen. Darüber hinaus fordern wir, dass ein wesentlicher Teil der Vergütung an diese Ziele geknüpft wird - der Beitrag von aktuell 5% per 2021, der im Übrigen an qualitative ESG-Ziele<sup>2</sup> geknüpft ist, ist sowohl intransparent als auch zu niedrig. Er sollte auf mindestens 20% angehoben werden, wie zum Beispiel bei vergleichbaren Unternehmen wie Alstria der Fall.
- **Portfoliodisziplin:** Die Fokussierung des CA IMMO- Portfolios auf wichtige Metropolen mit Wettbewerbsvorteilen bei gleichzeitiger Reduzierung des Engagements in Nicht-Kernmärkten (SEE, Wien) ist sinnvoll. Dies wird den Wert und die Fungibilität Ihres Portfolios erhöhen. Wir stellen jedoch fest, dass Sie immer noch einen beträchtlichen Anteil an Nicht-Bürogebäuden (8% der Vermögenswerte und 16% der Neuvermietungsaktivitäten in H1 2022 waren in Nicht-Bürogebäuden<sup>3</sup>) und Nicht-Kernstandorten wie Serbien (ca. Euro 80 Mio. an Vermögenswert) besitzen, die so bald wie möglich angegangen werden sollten. Wir nehmen auch zur Kenntnis, dass es nur begrenzten Fortschritt bei der Verwertung Ihrer Wohnimmobilien-Landbank in München und Umgebung gibt - wir fordern einen klaren Fahrplan zu deren baldiger Monetarisierung.
- **Kosten:** CA IMMO hat einen Personalstand von 441 Mitarbeitern<sup>4</sup> im Vergleich zu ca. 163 bei Alstria, ca. 365 bei Immofinanz, ca. 133 bei S Immo und ca. 225 bei Colonial<sup>5</sup>. Der Vermögenswert der CA IMMO von ca. Euro 16 Mio. pro Mitarbeiter entspricht der Hälfte des Durchschnitts der Vergleichsgruppe von ca. Euro 32 Mio.<sup>6</sup>. Wir fordern eine gründliche Überprüfung der Kosten unter Einbeziehung der folgenden Bereiche:
  - **omniCom:** Sie haben Ihr Entwicklungsprogramm heruntergefahren. Es ist daher weniger relevant, eigene Kapazitäten für Entwicklung und Baumanagement zu haben bzw. diese nicht extern anzubieten.
  - **Zwei Hauptsitze:** CA IMMO verschwendet noch immer Platz an zwei leblosen Bürostandorten - Sie und der CFO arbeiten von Frankfurt aus, während der CIO in Wien sitzt.

<sup>1</sup> EPRA-Netto-Sachvermögen: 42,35 € per H1 2022. Basierend auf einem Aktienkurs von €31,60 per 28. Oktober 2022. Quelle: Factset.

<sup>2</sup> Per CA IMMO Vergütungsbericht 2021, Seite 14.

<sup>3</sup> Siehe Seite 37, CA IMMO September Investorenpräsentation.

<sup>4</sup> Im Jahr 2021, gemäß Jahresbericht, S.127.

<sup>5</sup> Anzahl der Beschäftigten im Jahr 2021; S Immo schließt die Beschäftigten im Hotelbereich aus.

<sup>6</sup> Vergleichsgruppe umfasst Alstria, Immofinanz, S Immo (ohne Hotels), Colonial, Gecina, Covivio; basierend auf der durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter im Jahr 2021 und der Bilanzsumme per Dezember 2021.

- **Geringere Komplexität des Portfolios:** Wir erwarten erhebliche Kosteneinsparungsmöglichkeiten in einem Unternehmen, das sich ständig von den Rändern seines früheren Imperiums entfernt.
- **Faire und gleiche Behandlung aller Aktionäre:** Wir mussten wiederholt unsere Stimme gegen die Verschwendung von Millionen im Interesse eines dominanten Aktionärs erheben, und Sie geben weiterhin das Geld der Aktionäre aus, um gegen die Minderheiten zu arbeiten. Wir fordern, dass Sie sich von der bisherigen toxischen Managementteam-Kultur lösen und mit gutem Beispiel vorangehen, damit alle Aktionäre gleichermaßen davon profitieren.
- **Buy non, sell high / Kapitalallokation:** Ihr aktueller Plan zeigt eine Verringerung Ihrer Vermögenswerte durch den Verkauf von non-core Assets in Verbindung mit einer geringeren Entwicklungstätigkeit. Ihr finanzieller Leverage wird wohl weiter abnehmen, was zu CA IMMOs oberstem Gebot passt, um jeden Preis ein Investment-Grade-Rating zu halten. Wir bezweifeln, dass diese Strategie Ihren Abschlag zum EPRA NTA reduzieren wird.

Wir ermutigen Sie, alle Optionen in Bezug auf Wertschaffung durch eine besser austarierte Finanzierungsstruktur zu prüfen. Sie müssen künftige Kapitalausschüttungen bei CA IMMO vorbereiten, die steuerliche Nachteile für Minderheitsaktionäre vermeiden. Auf keinen Fall darf sich das Desaster der letzten Sonderdividenden wiederholen, die unabhängige Aktionäre zweistellige Millionenbeträge gekostet haben, während sie nur einem einzigen Aktionär voll zugutekam. Wo ist Ihre Vorbereitung auf einen Kapitalschnitt?

- **Equity Story:** Eine kapitalmarktbasierende Equity Story für CA IMMO muss dynamisch sein und attraktive und steuereffizient strukturierte Kapitalausschüttungen, Aktienrückkäufe und Übernahmen von angeschlagenen Wettbewerbern und/ oder hochwertigen Bürogebäuden zu attraktiven Preisen beinhalten. Wenn Sie eine solche Story nicht entwickeln bzw. nicht umsetzen können, würde der Verkauf Ihrer Vermögenswerte und die Auflösung von CA IMMO mehr Wert für die Aktionäre schaffen.

Ihr Mandat als CEO sollte sich auf ESG/ Zukunft, dynamische Auswirkungen und vor allem modernen Kapitalismus für CA IMMO konzentrieren, und sollte schnellere und ökonomischere Umsetzung beinhalten. Bislang haben wir davon leider wenig gesehen. Das muss sich ändern, wenn Sie nicht von Bürokratie und Politik verschlungen werden wollen. Sie müssen endlich das Tempo bei CA IMMO erhöhen und das Wohl aller Aktionäre im Auge behalten.

Mit freundlichen Grüßen,



Klaus Umek  
Managing Partner



Till Hufnagel  
Partner