

CA Immo Anlagen AG („CAI“)
Herr Andreas Quint (CEO), Herr Hans Volkert Volckens (CFO)
Mechelgasse 1
1030 Wien

London, 26. Februar 2018

Sehr geehrte Herren,

in unserem Schreiben an den AR-Vorsitzenden vom 27. November 2017 haben wir unsere Wertschätzung für Frank Nickel und Hans Volckens zum Ausdruck gebracht und Forderungen bezüglich der Beendigung aller Fusionsgespräche mit Immofinanz („IIA“), fairere Bilanzierung der CAI Landbank sowie ökonomisch sinnvolle Gestaltung des Verschuldungsgrades in Kombination mit Aktienrückkäufen gestellt.

Wir waren über den Weggang von Frank Nickel überrascht, der einen starken Job an der Spitze abgeliefert hat und begrüßen mit Andreas Quint einen bewertungs- und deal-erfahrenen Manager als CEO neben dem umsetzungsstarken und dynamischen Hans Volckens in der CAI Führung. Die Entwicklungen der letzten Monate überschlugen sich und bestätigen uns:

Wertvernichtung durch IIA Management - daher Fusion sinnlos

Das IIA Management unter Oliver Schumy hat kontinuierlich IIA und ihren Wert geschmälert. CAI ist ebenso wie Petrus Advisers signifikanter Aktionär bei IIA und somit geschädigt: Das Desaster in Russland, Verkauf der Logistik Sparte, Verkauf der BUWOG Anteile, Ausgabe Wandelanleihe sowie Anreizsetzung zur Umwandlung, Finanzierung, dramatische Verluste bei fast allen Developments, das Chaos bei EMPARK und mangelnde Verbesserung des FFO.

Die Herren Schumy und Schönauer haben sich seit dem Verkauf des Russland-Portfolios zur Idee der Fusion mit CAI nicht geäußert. Wir gehen davon aus, dass sie - wie immer - die Realität zu spät erkennen. Der NAV von IIA ist seit deren Anteilskauf vor 2 Jahren um 27% (!) gesunken, während CAIs um 13% zulegte. Wir unterstützen Sie daher weiterhin, IIA zu ignorieren. International glaubt niemand, IIA könne ein größeres Unternehmen, ja nicht mal ihr eigenes, schlagkräftig führen – ein Verkauf des 26% Anteils in einem oder mehreren Schritten wird folgen.

CAI Wachstums-Pfad

Wir erwarten, dass CAI weiter zielstrebig und erfolgreich seinen FFO steigert:

- 1) Organisches Wachstum durch fehlerfreies Abarbeiten des bestehenden Büro-Entwicklungsprogramms und dadurch Ausbau der Position als größter Spieler im Markt für deutsche Prime-Büroimmobilien;
- 2) Zukäufe mit Fokus auf höhere Renditen, wie in CEE erzielbar;
- 3) Proaktive Entwicklung der Wohnimmobilien-Landbank, um das Programm zu beschleunigen. Zeitnahe Kommunikation von konkreten Zielen für dieses Programm;
- 4) Aktives Portfolio Management zur Realisierung von Gewinnen sowie Stärkung des Cash-Flow;
- 5) Aktives Asset Management zur Realisierung des enormen Mietsteigerungspotentials aus Altverträgen;
- 6) Rückführung von Kapital, sollte es trotz des Wachstumsprogramms bei einem LTV unter 40% bleiben.

Wenn man lediglich Ihre Landbank und das Entwicklungsprogramm zu Grunde legt, ergeben unsere Schätzungen einen FFO1 (nach Steuern) von €128 Mio. für 2019 und €163 Mio. für 2022 sowie einen FFO2 (inkl. Gewinne aus Verkäufen) von €179 Mio. für 2019 und €218 Mio. für 2022; sowie einen LTV von 29%. Unter Berücksichtigung der Wohnimmobilien-Landbank, Ihrer IIA Beteiligung sowie der zum Verkauf gehaltenen Immobilien errechnen wir ein Kursziel für die CAI Aktie von mind. €32 – noch bevor Sie Kapital rückführen. Klare Kommunikation dieser Aussichten im Rahmen Ihrer Mittelfristplanung ist unseres Erachtens zentral!

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Umek
Managing Partner



Till Hufnagel
Partner