



# PRESSEGESPRÄCH: HALBJAHRES-ERGEBNISSE UND STRATEGIEAUSBLICK

Dr. Bruno Ettenauer, CEO  
Florian Nowotny, CFO

26. August 2015

# CA Immo nach 1. Halbjahr 2015:

Effizienzsteigerung und Development in Deutschland  
sichern starkes Ergebnis



## Fortgeschrittene Umsetzung der Strategie zeigt Erfolg

<b>Profitabilität:</b>	55,0 Mio. € Konzernergebnis (+ 67%)
<b>Nachhaltige operative Basis:</b>	91% Vermietungsquote 3,2% Finanzierungskosten (1. HJ 2014: > 5%)
<b>Bilanzstärke:</b>	53% Eigenkapitalquote

## Dynamische Umsetzung der Strategie 2012 – 2015:

- Fokussierung auf Büro durch non-core Immobilienverkäufe (z.B. Logistik, Hotels, kleinteilige Immobilien)
- Effizienzsteigerung durch einfachere Strukturen, Kosteneinsparungen
- Reduktion des Verschuldungsgrads, Senkung der Finanzierungskosten



# Gewinn- und Verlustrechnung



Konzernergebnis um 67% gesteigert zum Vorjahr

€ Mio.	1H 2015	1H 2014	+/-	
Nettomietenlöhne	60,5	65,3	-7%	Abnahme d. Verkauf nicht-strategischer Objekte
Verkaufsergebnis*	0,8	8,5	-91%	Profitable Immobilienverkäufe in ersten Halbjahr 2015 noch nicht reflektiert
Indirekte Aufwendungen	-20,5	-20,0	2%	
<b>EBITDA</b>	50,2	71,3	-30%	Rückgang durch geringeren Beitrag aus Verkäufen und sonstigen betrieblichen Erträgen
Bewertungsergebnis	46,4	0,6	n.m.	Starkes Ergebnis in Deutschland, wesentlich gestützt durch Verkaufsprozesse (rd. € 30 Mio.)
Ergebnis aus JV	6,0	10,6	-44%	
<b>EBIT</b>	101,3	80,5	26%	
Finanzergebnis	-28,1	-40,2	-30%	Signifikante Reduktion des Zinsaufwandes
EBT	73,1	40,3	-82%	
<b>Konzernergebnis</b>	55,0	32,9	67%	
Ergebnis je Aktie	0,56	0,37	-52%	
<b>FFO I</b>	37,7	35,8	5,4%	

\* Kombiniertes Ergebnis aus Trading und Verkauf langfristiger Immobilien

## Zielsetzungen 2015 bestätigt; Starkes zweites Halbjahr erwartet

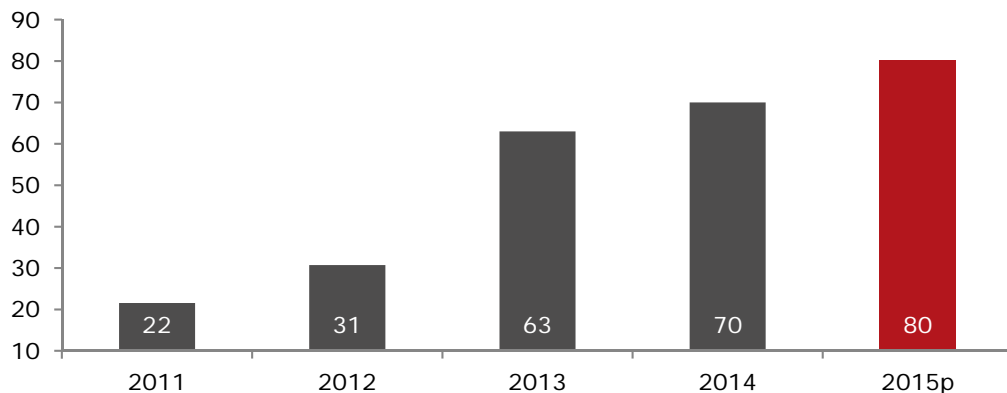
### STRATEGISCHE OPERATIVE ZIELE 2015

- **Immobilienverkäufe**
  - Profitabler Verkauf von nicht-strategischen Objekten
  - Geplantes Verkaufsvolumen von € 150-200 Mio. (exkl. CEE Logistik-Verkauf im 1Q 2015) sollte übertroffen werden
- **Immobilienentwicklung**
  - Fertigstellung/Bestandsübernahme von drei Entwicklungsprojekten
  - Start von zwei neuen Entwicklungsprojekten in Deutschland
- **Immobilieninvestment**
  - Ersatz nicht-strategischer Immobilien durch „Core“- Bürogebäude

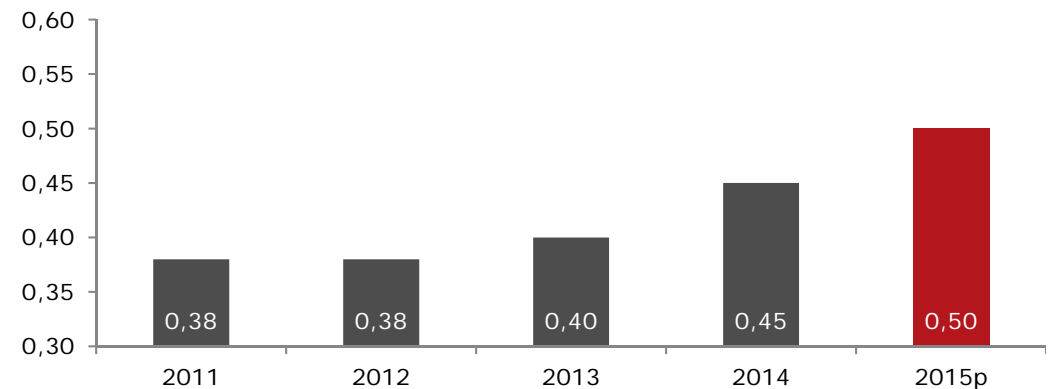
### FINANZIELLE ZIELE/AUSBLICK

- **Jahreszielsetzungen werden bestätigt**
  - **Funds from Operations (FFO):** € 80 Mio. (2014: € 70 Mio.)
  - **Dividende:** Geplante Ausschüttung € 0,50/Aktie (2014: €0,45/Aktie)
- **Starkes zweites Halbjahr erwartet**
  - Profitable Verkäufe nicht-strategischer Immobilien
  - Erstkonsolidierung EBRD-Portfolio
  - Nettoergebnis deutlich über dem Ergebnis der ersten 6 Monate erwartet

### FFO I (€ MIO.): STEIGENDES NACHHALTIGES ERGEBNIS



### DIVIDENDE (€/AKTIE): PROGRESSIVE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK



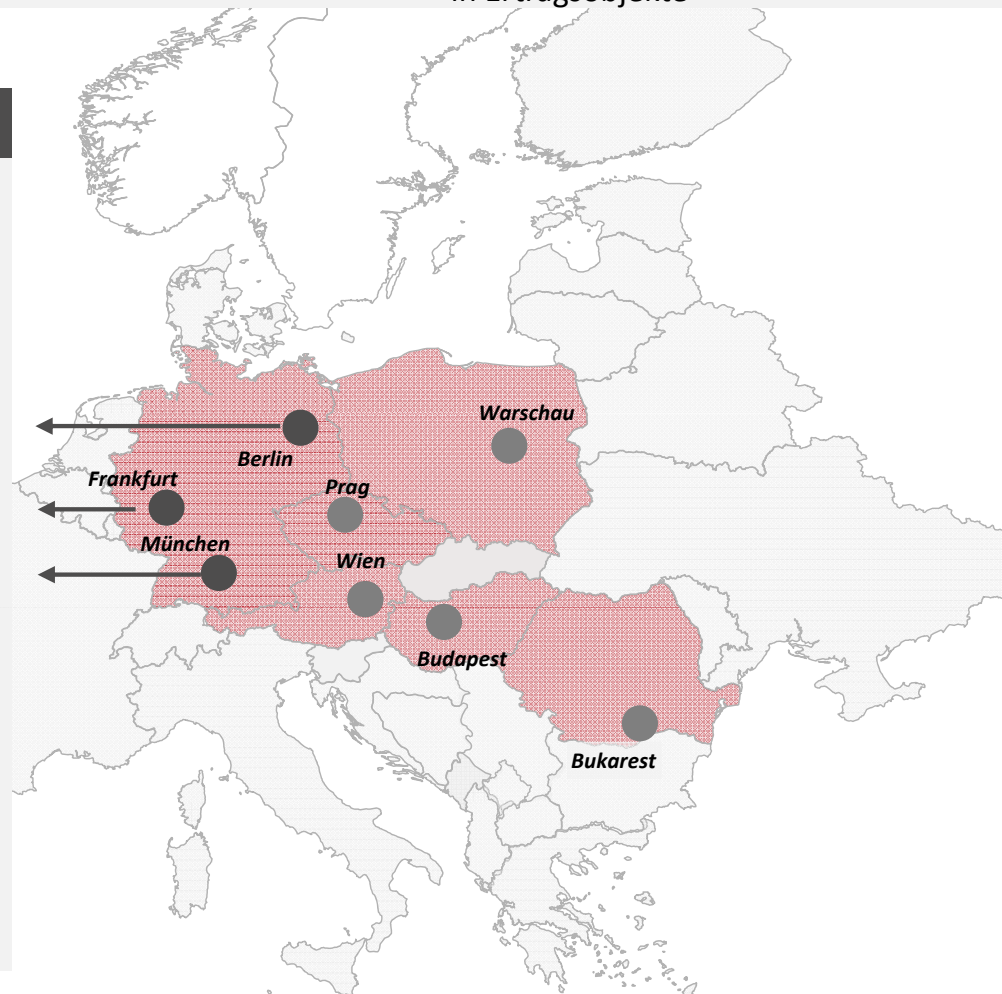
Portoliowachstum auf € 4 Mrd. bis 2017

## WACHSTUMSSTRATEGIE 2015-2017 ⇒ NACHHALTIGE PROFITABILITÄT VON CA IMMO

- Expansion des Kernportfolios in den strategischen Kernmärkten
- Substitution nicht-strategischer Immobilien
- Kontinuierliche Erhöhung der Plattformeffizienz und Wettbewerbsstärke
- Umwandlung von nicht-ertragsgenerierenden Liegenschaftsreserven in Ertragsobjekte

### PORTFOLIOWACHSTUM ⇒ ENTWICKLUNGEN

- **Organisches Wachstum in Deutschland durch Büroentwicklungen mit Top-Mietern**
- **Development - Zielsetzung 2015-2017**
  - Ziel-Entwicklungsvolumen € 500 Mio. (inkl. Projektfertigstellungen 2015 von rund € 235 Mio.)
  - Durchschnittliche Rendite auf Herstellungskosten von rund 6% deutlich über Marktniveau
  - Zusätzliche Mieterträge € 27-30 Mio.



# Ertragsstarkes Wachstum durch Development

Büro-Fertigstellungen 2015 bringen 13 Mio. € Mieterträge jährlich <sup>1)</sup>

## KONTORHAUS, MÜNCHEN

- Rendite 7,2% <sup>2)</sup>
- Vermietbare Fläche: 28.400 m<sup>2</sup>
- Investitionsvolumen rd. € 97 m
- Hauptmieter: Google
- Vermietungsgrad: 62%
- Übergabe der Mietflächen an Google im Gange
- DGNB Silber Zertifizierung



## JOHN F. KENNEDY-HAUS, BERLIN

- Rendite 6,2% <sup>2)</sup>
- Vermietbare Fläche: 17.800 m<sup>2</sup>
- Investitionsvolumen rd. € 70 m
- Mieter: White & Case, Jones Lang LaSalle, Regus, Expedia
- Vermietungsgrad: 70%
- Übergabe der Mietflächen im Gange
- DGNB Gold Zertifizierung



## MONNET 4, BERLIN

- Rendite 5,7% <sup>2)</sup>
- Vermietbare Fläche: 8.200 m<sup>2</sup>
- Investmentvolumen rd. € 29 m
- Mieter: MLP, AdTran
- Vermietungsgrad : 70%
- Fertigstellungsarbeiten und Übergabe der Mietflächen im Gange
- DGNB Silber Zertifizierung



<sup>1)</sup> annualisiert; <sup>2)</sup> Rendite auf Herstellungskosten



## Projekt-Pipeline 2015

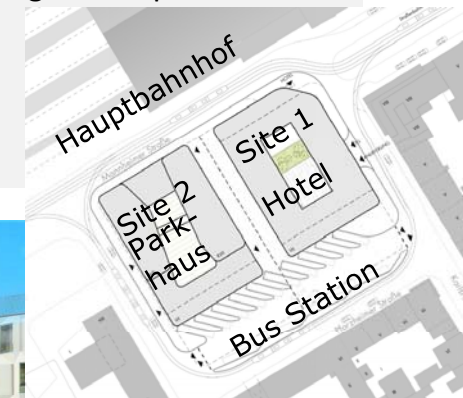
### BAUFELD 03/KPMG, BERLIN

- Investitionsvolumen rd. 58 Mio. €
- Vermietbare Fläche rd. 12.000 m<sup>2</sup>
- Hauptmieter KPMG (100%)
- Restaurants, Cafe, Retail im Erdgeschoss
- Baustart im Herbst 2015
- Fertigstellung geplant im Q4 2017
- Green Building



### MANNHEIMER STRASSE, FRANKFURT

- Grundstück mit Parkplatz neben dem Hauptbahnhof
- Entwicklungsprojekt in mehreren Etappen
- Gemischte Nutzung Hotel/Busbahnhof/Parken/Büro
- Hotel-Entwicklung fixiert:
  - 20 Jahre Pachtvertrag mit Steigenberger-Group
  - Rd. 400 Zimmer, Restaurant
  - Baustart im 2. HJ 2016 geplant
  - Eröffnung Ende 2018







### LÄNDE 3 – WOHNEN UND BÜRO

- Entwicklung des Stadtquartiers Lände 3 in Wiens 3. Bezirk
- **Wohnbauprojekt** (Forward sale an einen österreichischen Investor):
  - 220 Wohnungen, rund 19.000 m<sup>2</sup> BGF
  - Baustart: Q4 2015, Fertigstellung: Q3 2017
  - Architekt: BEHF
- **Büroprojekt VIE** an der Erdberger Lände:
  - Vermietbare Fläche: 15.500 m<sup>2</sup> (+120 Parkpl.)
  - Baubeginn: Q2 2016, Fertigstellung: Q2 2018
  - Architekt: Chaix et Morel





# Development

Wien - Lände 3



**Lände 3**

VIE Bürogebäude

Süd- Wohnbau



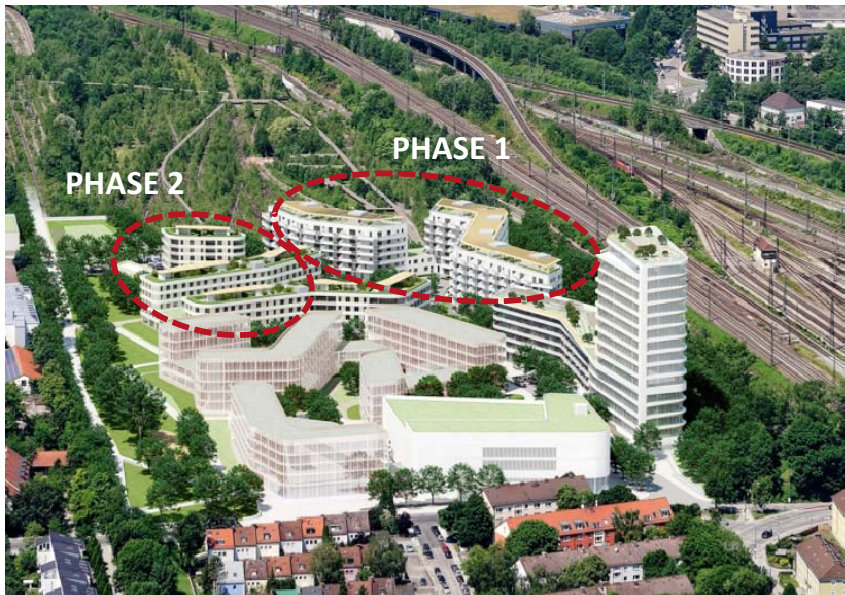


# Development

Wohnquartier Baumkirchen profitiert vom starken Münchner Wohnimmobilienmarkt

## KENNZAHLEN

- Wohnbauprojekt (Entwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen); 50/50 Joint Venture mit Patrizia
- **Phase 1 (im Bau, Dachgleiche im Juli 2015)**
  - 170 Wohnungen
  - 95% bereits verkauft
- **Phase 2 (im Bau)**
  - 145 Wohnungen
  - 70% bereits verkauft



## PHASE 1 (15.500 M<sup>2</sup> BGF)



## PHASE 2 (13.800 M<sup>2</sup> BGF)



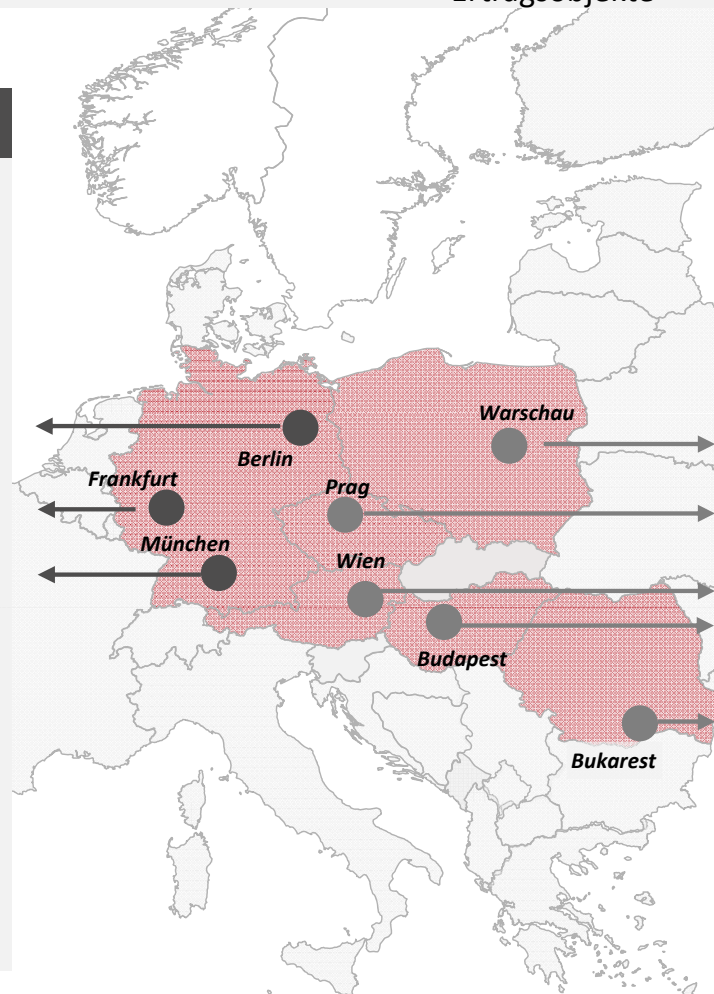
Portoliowachstum auf € 4 Mrd. bis 2017

## WACHSTUMSTRATEGIE 2015-2017 ⇒ NACHHALTIGE PROFITABILITÄT VON CA IMMO

- Expansion des Kernportfolios in den strategischen Kernmärkten
- Substitution nicht-strategischer Immobilien
- Kontinuierliche Erhöhung der Plattformeffizienz und Wettbewerbsstärke
- Umwandlung nicht-ertragsgenerierender Liegenschaftsreserven in Ertragsobjekte

### PORTFOLIOWACHSTUM ⇒ ENTWICKLUNGEN

- **Organisches Wachstum in Deutschland durch Büroentwicklungen mit Top-Mietern**
- **Development - Zielsetzung 2015-2017**
  - Ziel-Entwicklungsvolumen € 500 Mio. (inkl. Projektfertigstellungen 2015 von rund € 235 Mio.)
  - Durchschnittliche Rendite auf Herstellungskosten von rund 6% deutlich über Marktniveau
  - Zusätzliche Mieterträge € 27-30 Mio.



### PORTFOLIOWACHSTUM ⇒ AKQUISITIONEN

- **Selektive Immobilienkäufe in den Kernmärkten außerhalb Deutschlands**
- **Investment-Parameter**
  - Hochwertige Büros in Kernmärkten
  - Wertsteigerungspotenzial durch lokales Asset Management
- **EBRD JV Buy-out** ✓
  - "Core" - Büroportfolio in Prag, Budapest und Bukarest im Joint Venture mit EBRD
  - Verhandlungen zur Übernahme des EBRD-Minderheitsanteils im Juli 2015 erfolgreich abgeschlossen



# Ankauf EBRD-Minderheitsanteil

Unmittelbar positiver Beitrag zum nachhaltigen Ergebnis

## BUY-OUT DES JOINT VENTURE – PARTNERS EBRD

- Anteilserhöhung am „E-Portfolio“ von bisher 65% (bzw. 75%) auf 100%
- Starke Performanceindikatoren über dem Gesamtportfoliodurchschnitt
- Übernahme ermöglicht Vollkonsolidierung des Portfolios zum nächsten Bilanzstichtag 30.09. (bisher at equity bilanziert)
  - Bestandsportfolio + € 500 Mio.
  - Mieterträge + € 35 Mio. (annualisiert)
- Signifikanter Ergebniseffekt mit Erstkonsolidierung im dritten Quartal 2015

Büroobjekt	Wert (Mio. €)	Belegung (%)	Rendite (%)	CAI (%)
City Gate, Budapest	41.5	98.4%	8.6%	65%
Infopark West, Budapest	56.4	92.6%	8.1%	65%
Europe House, Bukarest	46.7	94.4%	7.9%	65%
River Place, Bukarest	105.0	97.0%	8.4%	65%
Kavci Hory, Prag	82.2	90.5%	7.9%	75%
Amazon Court, Prag	55.7	95.4%	7.2%	65%
Nile House, Prag	48.7	92.4%	7.2%	65%
Zagrebtower, Zagreb	50.0	95.7%	7.0%	65%
<b>Total</b>	<b>486.2</b>	<b>94.3%</b>	<b>7.8%</b>	



Amazon Court



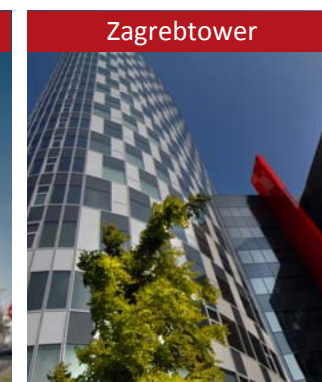
Europe House



Nile House



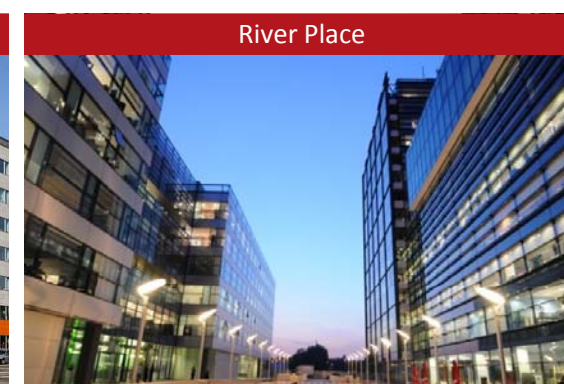
Kavci Hory



Zagrebtower



Infopark West



River Place



### Strategie 2015-2017

2015 <sup>1)</sup> → 2017

Portfoliowert	3,5 Mrd. €	3,9 Mrd. €
Davon Bestand	85%	~ 95%
Büroanteil/Bestand	80%	~ 90%
Wirtsch. Vermietungsquote	91%	> 91%
Eigenkapitalquote	53%	~ 50%
Net Loan-to-Value (LTV)	39%	~ 45%
Ø Finanzierungskosten	3,2%	~ 3,0%
Recurring FFO	80 Mio. € <sup>2)</sup>	> 110 Mio. €
Return on Equity (ROE)	4,5%	> 7%

- **Verkauf nicht-strategischer Objekte:** Alle Assetklassen außer Büro; kleinere Objekte sowie nicht-strategische Liegenschaftsreserven in Deutschland
- **Ersatz nicht-strategischer Objekte durch Core-Büroimmobilien:** Entwicklung und Übernahme von Büroimmobilien ins deutsche Bestandsportfolio, Buy-out von Joint-Venture Partnern in CEE, selektive Immobilienkäufe in Österreich und CEE
- **Optimierung der Finanzierungsstruktur:** Weitere Reduktion der langfristigen Finanzierungskosten

## Pressekontakt:



CA Immobilien Anlagen AG

Mag. Susanne Steinböck

Tel: 01/532 59 07-533

eMail: [presse@caimmo.com](mailto:presse@caimmo.com)

[www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)

**Druckfähiges Fotomaterial senden wir bei Bedarf gerne zu**

#### DISCLAIMER

This presentation handout contains forward-looking statements and information. Such statements are based on our current expectations and certain presumptions and are therefore subject to certain risks and uncertainties.

A variety of factors, many of which are beyond CA Immo's control, affect its operations, performance, business strategy and results and could cause the actual results, performance or achievements of CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft to be materially different.

Should one or more of these risks or uncertainties materialise or should underlying assumptions prove incorrect, actual results may vary materially, either positively or negatively, from those described in the relevant forward-looking statement as expected, anticipated, intended, planned, believed, projected or estimated. CA Immo does not intend or assume any obligation to update or revise these forward-looking statements in light of developments which differ from those anticipated.

This presentation does not constitute an offer to sell, nor a request to purchase or apply for securities. Any decision to invest in securities publicly offered by an issuer should be made solely on the basis of the securities prospectus of CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft and its supplements.

This information is not intended for distribution in or within the United States of America (USA) and must not be distributed or passed to "U.S. persons" as defined under Regulation S of the U.S. Securities Act of 1933 in its present form ("Securities Act") or to publications with a general circulation in the USA. This publication does not constitute an offer to sell securities in the United States of America. The securities mentioned herein are not and will not be registered in the United States of America according to the provisions of the U.S. Securities Act of 1933 in its present form and may only be sold or offered for sale where registered or excepted from the obligation to register. No public offer of shares will be made in the USA.

This document is intended only for persons (i) who are outside of the United Kingdom or (ii) possess sectoral experience of investments under the terms of Article 19 (5) of the U.K. Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (in its present form) (the "Order") or (iii) who are covered by Article 49 (2) (a) to (d) of the Order ("high net worth companies, unincorporated associations" etc.); all such persons are referred to in the following as "relevant persons". Those who are not relevant persons may not act on the basis of this document or its content or place their trust therein. All investments or investment activities referred to by this document are available only to relevant persons and are entered into only by relevant persons.

**"This information is not intended for publication in the United States of America, Canada, Australia or Japan."**