

CA Immo Anlagen AG ("CA Immo")

Andreas Quint (Vorstandsvorsitzender) und Keegan Viscius (Mitglied des Vorstands)

Mechelgasse 1

1030 Wien

cc: Torsten Hollstein, Aufsichtsratsvorsitzender

London, 30. Oktober 2018

Sehr geehrte Herren,

Seit unserem Schreiben vom 26. Februar 2018 gab es bei CA Immo wenig bzw. keinen operativen Fortschritt, dafür jedoch große Veränderungen in der Governance. Am 28. September hat Starwood Capital ihre Golden Shares genutzt, um drei eigene Kandidaten für den Aufsichtsrat zu bestellen. Zudem traten Gabriele Düker und Sven Bienert zurück. Am 11. Oktober trat Hans Volckens als Finanzchef zurück, während Andreas Quints Mandat als Vorstandsvorsitzender bis 2021 verlängert wurde und Keegan Viscius von Starwood als Chief Investment Officer eingestellt wurde.

An dieser Stelle möchten wir unsere Wertschätzung für Herrn Volckens in seiner Funktion als CFO in den letzten zwei Jahren zum Ausdruck bringen. Es ist uns allerdings unerklärlich, warum bislang, Wochen später, immer noch kein Nachfolger für Herrn Volckens ernannt wurde.

In den ereignisreichen vergangenen Monaten seit sich Starwood Capital bei CA Immo eingekauft hat, hat das Unternehmen keinerlei intelligentes oder wesentliches Strategie-Update angesichts der neuen Eigentumsverhältnisse und Governance präsentiert. Die in unserem Brief hervorgehobenen Wachstumsschwerpunkte für CA Immo wurden bislang unzureichend adressiert, was hoffentlich nur der Ablenkung durch die fundamentalen Änderungen der Governance zuzuschreiben ist. Nach Aktualisierung unserer Bewertung mit zusätzlichen Unternehmensdaten sowie zunehmend positiven Wirtschaftsaussichten der CEE-Region, liegt der innere Wert der CA Immo Aktie unserer Meinung nach bei mindestens €35.

Insbesondere sehen wir Wertschöpfungspotential in den folgenden Bereichen:

- 1) Organisches Wachstum durch Umsetzung des bestehenden Entwicklungsprogramms für deutsche Prime-Büro-Immobilien dadurch Ausbau der Marktführerschaft in diesem Bereich;
- 2) Zukäufe mit Fokus auf höhere Renditen wie in Osteuropa erzielbar;
- 3) Proaktive Entwicklung der Wohnimmobilien-Landbank mit dem Ziel, das Programm zu beschleunigen. Zeitnahe Kommunikation von konkreten Zielen für dieses Programm;
- 4) Aktives Portfolio Management zur Realisierung von Gewinnen sowie Stärkung des Cashflows;
- 5) Aktives Asset Management zur Realisierung des enormen Mietsteigerungspotentials aus Altverträgen;
- 6) Rückführung von Kapital, sollte es mittelfristig trotz des Wachstumsprogramms bei einem LTV unter 40% bleiben.

Obwohl intelligente Sell-Side-Analysten nunmehr übereinstimmen und das Kursziel der CA Immo Aktie seit Veröffentlichung unseres Schreibens um 24%<sup>1</sup> auf €35 angehoben haben, notiert die derzeit noch immer 20% unter diesem Kursziel. Aus diesem Grund fordern wir, dass Sie das Kommunikationsvakuum rund um CA Immo sofort beenden und endlich anfangen zu arbeiten:

- 1) **Kommunikation und konkreter Fortschritt im operative Bereich:** Das neue Management von CA Immo muß dem Kapitalmarkt dringend seine Strategie erklären. Wir erwarten insbesondere Fortschritt im Hinblick auf Wachstumsprioritäten, einschließlich konkreter Fortschritte in Bezug auf die Entwicklung der gewerblichen Landbank sowie - ganz besonders - der Wohnimmobilien-Landbank.
- 2) **CFO Funktion:** Wir halten eine zügige Neubesetzung des CFO Postens für notwendig, um Andreas Quint zu entlasten.
- 3) **CIO Funktion:** Wir erwarten eine transparente und umfassende Darstellung der Rolle und Verantwortlichkeit von Keegan Viscius, einschließlich seiner direkten und indirekten Beziehung zu Starwood.
- 4) **Kapitaleffizienz:** Wir glauben weiterhin das CA Immos derzeitige Kapitalstruktur mit einem 2019E LTV von 41% zu konservativ ist. Sollte es kurzfristig wirtschaftlich nicht sinnvoll sein, den FFO zu steigern, fordern wir eine Rückführung von Kapital an die Anleger, so lange der Verschuldungsgrad nachhaltig unter 40% liegt.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Umek  
Managing Partner



Till Hufnagel  
Partner

<sup>1</sup> Basierend auf Kurszielen von Kepler, Baader, HSBC, Raiffeisen und Erste per 29. Oktober 2018 und Kurszielen von Kepler, Baader, HSBC, Raiffeisen und Erste vor dem 26. Februar oder Anfang 2018