

CA Immo Anlagen AG
Herrn Torsten Hollstein, Aufsichtsratspräsident
Mechelgasse 1
1030 Wien

London, 27. November 2017

Sehr geehrter Herr Hollstein,

Am 14. März 2017 haben wir eine Fusion mit Immofinanz („IIA“) abgelehnt. Wenn eine Zusammenführung sinnvoll sein sollte, war damals unsere Forderung, sie als Cash-Akquisition der CA Immo („CAI“) zu wenigstens Euro 23,50 umzusetzen. Als Großaktionäre von CAI und IIA sind wir am höchsten Wertschöpfungspfad für beide Aktien interessiert. Unsere Wertschätzung gilt Frank Nickel und Hans Volckens, die konzentriert Wachstum und Cashflow von CAI vorangetrieben haben und dadurch als das führende deutsche Büroimmobilien-Unternehmen etablierten. Ihre gute Arbeit übertraf selbst unsere besten Annahmen bei weitem.

Petrus Advisers stellt nunmehr folgende Forderungen:

- 1) Sofortige Beendigung aller Fusionsgespräche:** Sollten Sie keine Indikation für eine 75%-Prozent-Mehrheit aller Aktionäre aus Roadshows erhalten, wäre jeder weitere Mitteleinsatz für einen „Merger“ eine unververtretbare Verschwendung von Geld und Zeit, für die wir Haftungsansprüche geltend machen werden. Wir kennen keinen internationalen oder unabhängigen Aktionär, der einer Fusion zustimmen würde.
- 2) Faire Bilanzierung der CAI-Landbank:** Die Erhöhung des CAI-eigenen Entwicklungsprogramms von Euro 2,1 Mrd. auf Euro 4,1 Mrd. zeigt die enormen stillen Reserven und Handlungsmöglichkeiten der CAI im aktuellen Marktumfeld. Unser Modell der notwendigen Aufwertung ergibt ein Potenzial des IFRS-Buchwerts 2017 von zusätzlich Euro 3-5 pro Aktie.
- 3) Effiziente Finanzstruktur und Mittelverwendung:** Mit dem Verkauf des PwC-Towers in Frankfurt und der fairen Bewertungen der CAI-Bilanz wird die niedrige Verschuldung der Gesellschaft sichtbar. Wir fordern daher die dynamische Investition der vorhandenen Reserven in Cash-Flow-generierende Projekte über die vorhandene Development-Pipeline hinaus und einen Aktienrückkauf bis zum ökonomischen IFRS-Buchwert von Euro 27-29.

Das Verhandlungsergebnis des IIA-Managements in Russland hat uns nicht beeindruckt. Nun muss endlich die Werterhaltung Priorität haben. Ein Kaufangebot an CAI – und damit verbunden eine Auflösung der Unterfinanzierung beider Gesellschaften – lässt nach unseren Modellen ein Kurspotenzial für IIA von zusätzlich ca. 40 % vom aktuellen Stand erwarten. Dies bedeutet Euro 2,9 pro Aktie. Ein Verkauf der CAI-Beteiligung und die steuerfreie Ausschüttung von rund Euro 1 Mrd. an freiwerdendem Kapital sowie die Führung der IIA als eigenständige Einheit mit nur noch rund Euro 5 Mrd. Immobilienvermögen ergibt ein ähnliches Kurspotenzial von Euro 2,8. Es ist unabdingbar, dass IIA weiter an der Steigerung des eigenen FFO arbeitet, und endlich beginnt, das Vertrauen des Kapitalmarkts zu gewinnen.

Wir erwarten, dass alle Beteiligten auf optimale Wertschöpfung für uns Aktionäre fokussieren.

Mit freundlichen Grüßen,



Klaus Umek
Managing Partner



Till Hufnagel
Partner