



UNTERNEHMENSPRÄSENTATION

Februar 2015

Wesentliche Meilensteine

	Meilensteine	Portfoliowert (€)*
1987 – 1999 Gründung und Aufbau	<ul style="list-style-type: none"> 1987: Gründung der CA Immobilien Anlagen AG 1988: Börsengang in Wien 1999: Erste CEE – Expansion mit Büroobjekten in Budapest 	0,3 Mrd.
2000 – 2004 Erste CEE - Expansionsphase	<ul style="list-style-type: none"> 2001: Akquisition von Büroimmobilien in Warschau 2001: Entwicklungsprojekte in Budapest und Prag 2003: Erste Investitionen in Sofia und Bukarest 	0,7 Mrd.
2005 – 2008 Markteintritt und Wachstum in Deutschland	<ul style="list-style-type: none"> 2005: Akquisition des Brau Union – Portfolios in Österreich 2007: Akquisition eines Immobilienpaketes vom Bundesland Hessen 2008: Kauf der Vivico – Gruppe in Deutschland 	3,5 Mrd.
2009 – 2012 Zweite CEE - Expansionsphase	<ul style="list-style-type: none"> 2010: Re-Integration der CA Immo International AG 2011: Akquisition und Integration der CEE-Immobiliengruppe Europolis 2011: Fertigstellung des größten Entwicklungsprojektes Tower 185 in Frankfurt 	4,8 Mrd.
2012 – 2014 Portfolio-Konsolidierung und strategische Fokussierung	<ul style="list-style-type: none"> 2013: Erfolgreicher Verkauf des Hessen – Portfolios und Teilverkauf des Tower 185 2014: Strategieprogramm 2012-2015 vorzeitig erfolgreich umgesetzt 2014: UniCredit Bank Austria verkauft 16%-Anteil an O1 Group Limited 	3,5 Mrd.

Organisation

Corporate Governance/Aktionärsstruktur

VORSTAND

Dr. Bruno Ettenauer, CEO



- Geboren 1961
- Eintritt CA Immo 2006
- Seit 2009 CEO
- Verantwortungsbereiche
 - Asset Management
 - Investment Management
 - Portfolio Management
 - Development/Technik
 - Personal/Organisation/IT

Florian Nowotny, CFO

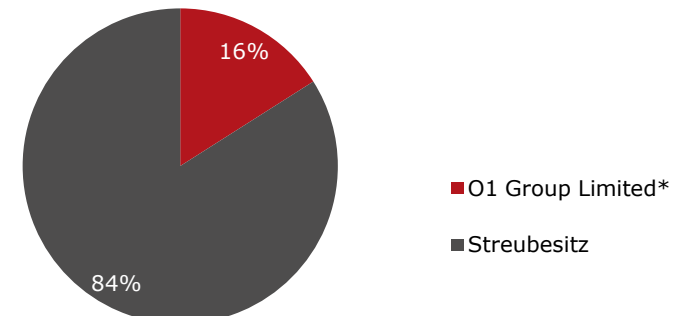


- Geboren 1975
- Eintritt CA Immo 2008
- Seit 2012 CFO
- Verantwortungsbereiche
 - Finanzierung
 - Investor Relations/Kapitalmärkte
 - Finanz- und Rechnungswesen
 - Recht
 - Unternehmenskommunikation

AUFSICHTSRAT

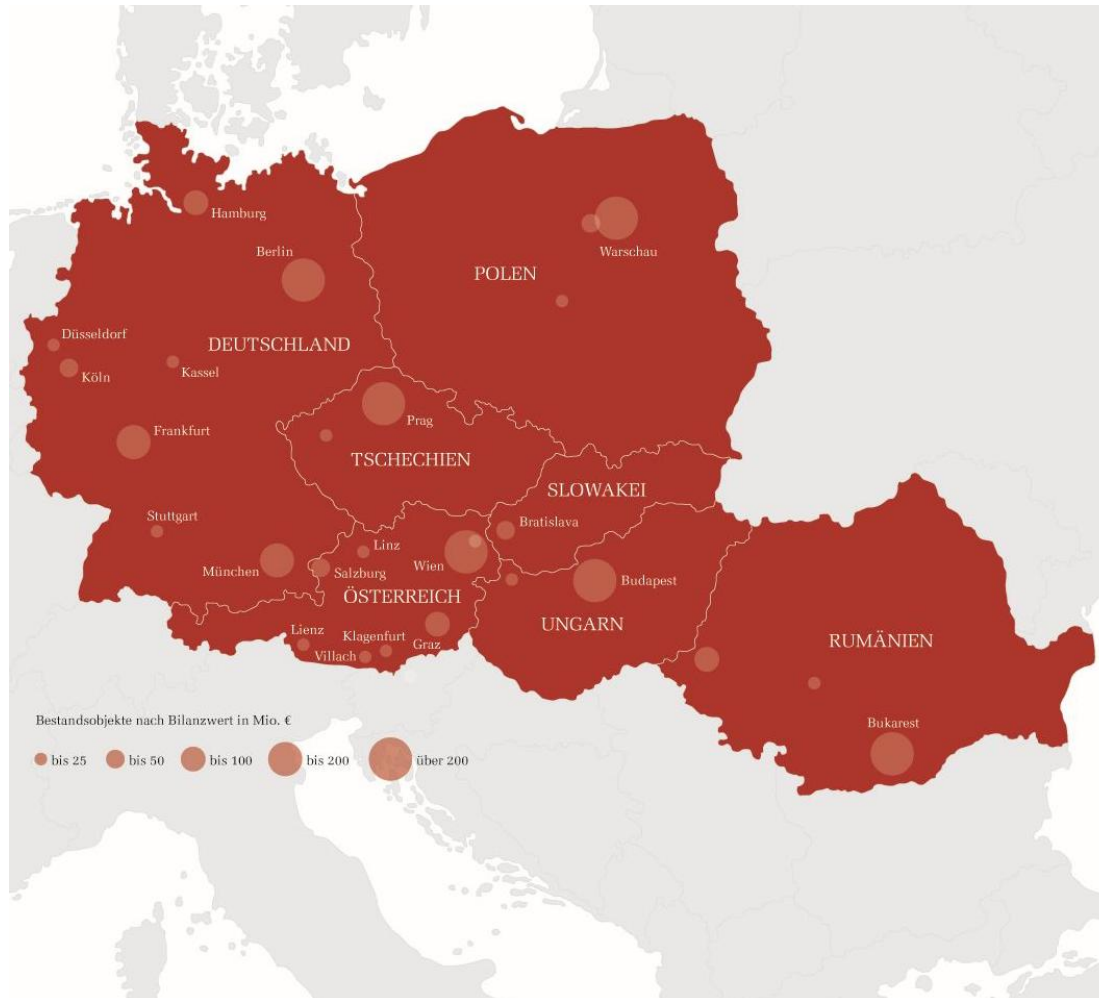
- Dr. Wolfgang Ruttenstorfer (Vorsitzender)
- Dmitry Mints (Stellvertretender Vorsitzender)
- Michael Stanton
- Barbara A. Knoflach
- Dr. Maria Doralt
- Franz Zwickl

AKTIONÄRSSTRUKTUR



* Geplante Aufstockung auf bis zu 26% im Rahmen eines freiwilligen Teilangebotes

Büroimmobilienkompetenz in den Metropolen Zentraleuropas



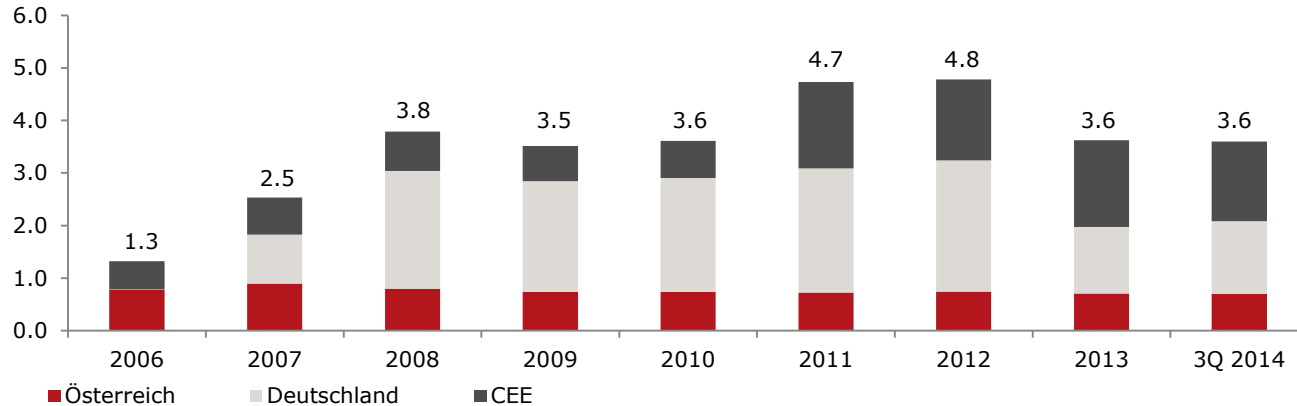
KERNREGIONEN UND -ORTE

- **3 Kernregionen, 6 Kernländer, 8 Kernstädte**
- Immobilienvermögen von **€250-300 Mio.** pro Kernstadt generiert Marktrelevanz und eine effiziente lokale Plattform
- **Österreich/Deutschland:** Wien, München, Frankfurt, Berlin
- **CEE:** Warschau, Prag, Budapest, Bukarest

KERNGESCHÄFT

- **Kernkompetenz:** Entwicklung und Bestandshaltung von großflächigen, modernen Büroimmobilien in Österreich, Deutschland und Osteuropa
- **Wettbewerbsvorteile**
 - Immobilienentwicklung in Deutschland
 - Bürobestandsportfolio in Osteuropa
 - Lokales Asset Management

Immobilienportfolio nach Region (€ Mrd.)



2013/14

- Einer intensiven Wachstumsphase folgte 2013 eine **Konsolidierung**
- **Strategische Immobilienverkäufe**, primär am deutschen Markt, reduzierten das Immobilienportfolio um rund € 1,3 Mrd.
- Diese Transaktionen wurden wert-schaffend über dem zuletzt aktuellen Buchwert realisiert und führten zu einer **signifikanten Bilanzstärkung**
- In **2014** wurden zahlreiche **Verkäufe nicht-strategischer Immobilien** erfolgreich umgesetzt

Hessen – Portfolio (2006)

- Markteintritt Deutschland

Vivico (2008)

- Zugang zu innerstädtischen Grundstücksreserven in deutschen Metropolen
- Developmentexpertise

Europolis (2011)

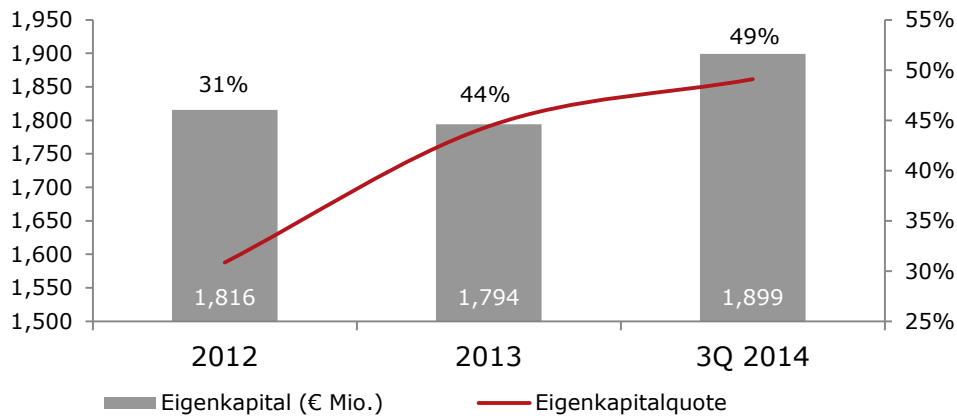
- Kritische Größe in CEE Hauptstädten
- Stärkung nachhaltiger Bestands-Cash Flow

CA IMMO 2015+

- Qualitativ hochwertiges Büroimmobilienportfolio in den Kernmetropolen Zentraleuropas
- Qualitatives Wachstum rückt wieder in den strategischen Fokus

Robuste Eigenkapitalquote bei knapp 50%

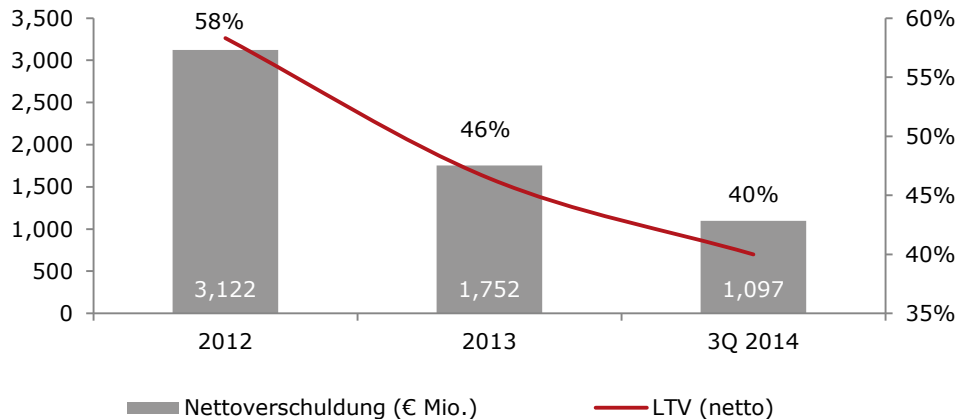
Eigenkapitalquote



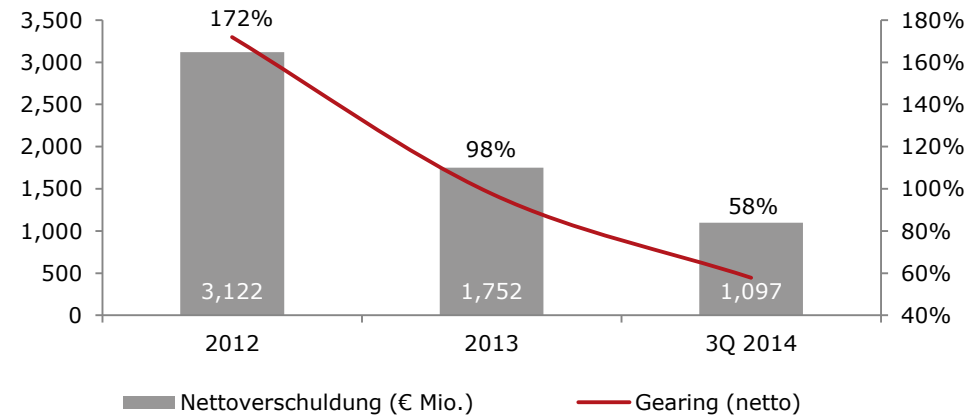
STARKES BILANZPROFIL

- Bilanzstärke mit starker Eigenkapitalausstattung ermöglicht **organisches Wachstum** der CA Immo Gruppe
- **Eigenkapitalquote** kontinuierlich verbessert seit dem Jahresende 2013 (**49%** zum 30. September 2014)
- **Loan-to-value (LTV)** aktuell bei **40%** spiegelt konservative Finanzierungsstruktur wider
- **EPRA NNAV***** aktuell bei **€ 19,95 je Aktie**

Loan-to-Value (LTV)*



Gearing**



Qualitatives Wachstum rückt wieder in den Fokus

Strategie 2012 – 2015 frühzeitig erfolgreich umgesetzt 

Erfolgreiche
Bilanzstärkung 

Eigenkapitalquote von 30%
auf 50% gesteigert

Erhöhter Fokus
auf Büroimmobilien 

Portfolio durch den Verkauf nicht-
strategischer Immobilien optimiert

Effizientere
Unternehmensplattform 

Verwaltungskosten um rund
20% reduziert

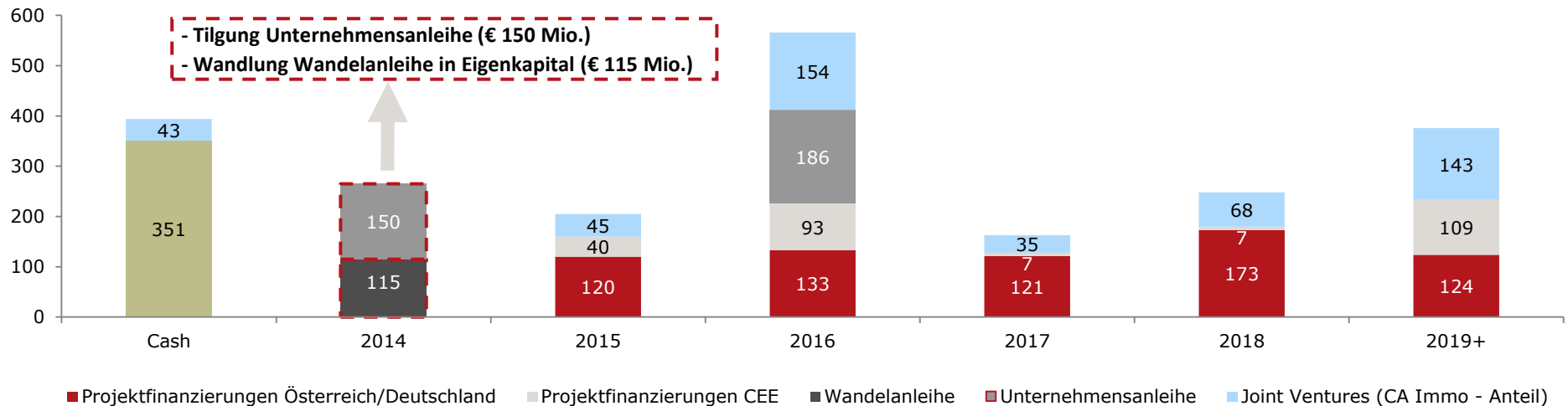
Steigerung der nachhaltigen Profitabilität

Optimierung der Finanzierungsstruktur

Substitution nicht-strategischer Immobilien durch strategische

Emissionserlös CA Immo Anleihe 2015

Verbindlichkeiten - Fälligkeitsprofil (3Q 14, € Mio.)



ANLEIHEN

- Wandelanleihe 2009-2014 vollständig in Eigenkapital gewandelt
- Unternehmensanleihe 2009-2014 mit einem Volumen von € 150 Mio. wurde im Oktober 2014 aus bestehenden liquiden Mitteln zurückgezahlt**
- Fälligkeit der einzigen ausständigen Unternehmensanleihe 2006-2016 mit einem Volumen von € 186 Mio. im September 2016

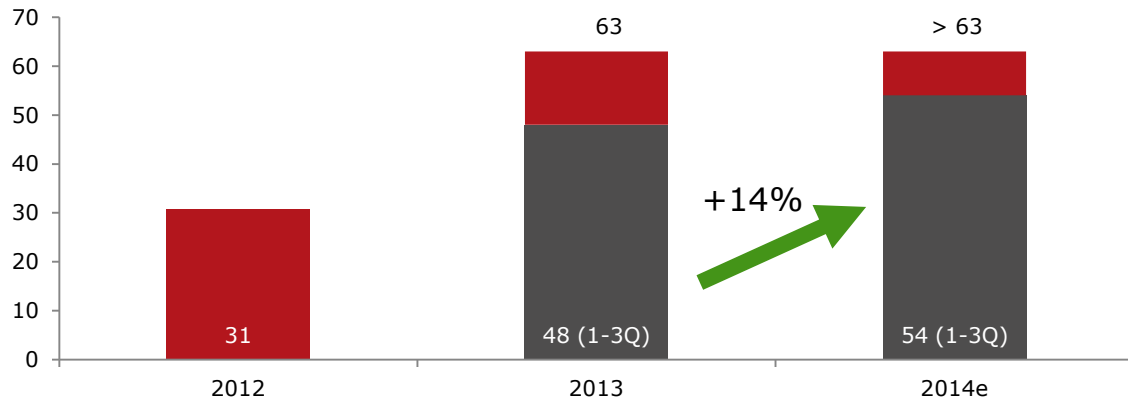
FINANZIERUNGSSTRUKTUR/-KOSTEN

- CA Immo finanziert gruppenweit in **Euro**, d.h. auch in den osteuropäischen Märkten ⇒ Mieteinnahmen ebenso in Euro, kein relevantes Währungsrisiko
- Durchschnittliche Finanzierungskosten von rund 5% zum Halbjahr 2014 auf aktuell rund 4% reduziert**
- Weitere **Optimierung der Finanzierungsstruktur zur Senkung der Finanzierungskosten** als wesentlicher Faktor für die kontinuierliche Steigerung des operativen Cash Flows

Funds from operations (FFO)

Steigende nachhaltige Profitabilität

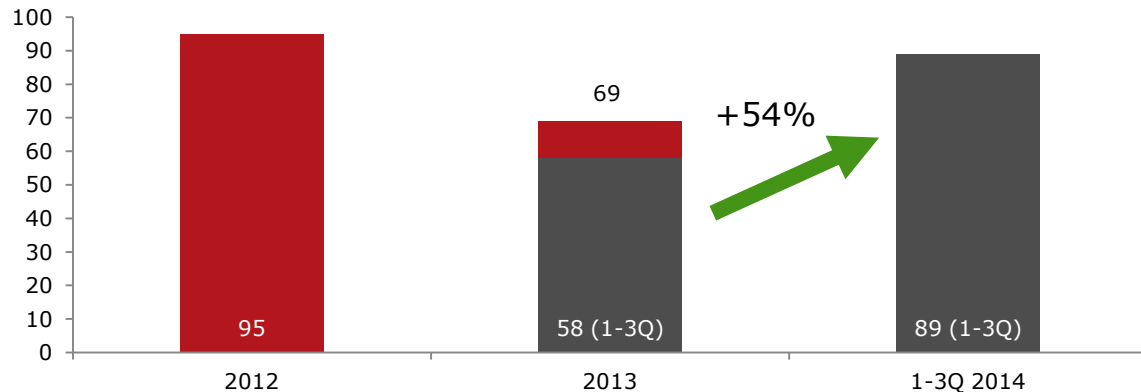
FFO I (€ Mio.)



STEIGENDE ERGEBNISQUALITÄT

- FFO I konnte im Jahr 2014 ein drittes Quartal in Folge auf Jahressicht gesteigert werden (1-3Q 2014 +14%)
- FFO I - Zielsetzung für das Jahr 2014 von mindestens € 63 Mio. sollte übertroffen werden
- Signifikant gesteigerte Ergebnisqualität auf Basis langfristiger Miet-Cash Flows

FFO II (€ Mio.)



STEIGENDE GESAMTPROFITABILITÄT

- FFO II wurde nach 9 Monaten 2014 signifikant um mehr als 54% zur Vorjahresperiode gesteigert und liegt bereits über dem Wert des Jahres 2013
- Zusätzlicher Ergebnisbeitrag durch profitable Immobilienverkäufe in einem dynamischen Marktumfeld

Performance CA Immo Aktie

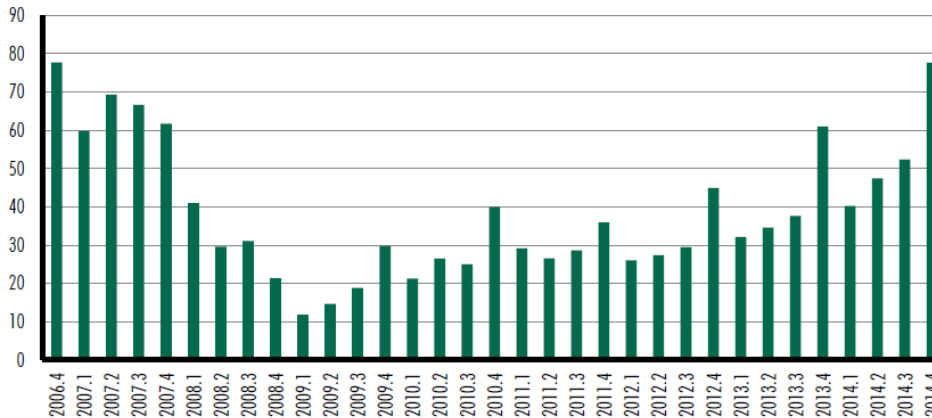


Gestärkte Kapitalmarktposition (aktuelle Marktkapitalisierung € 1,8 Mrd.)

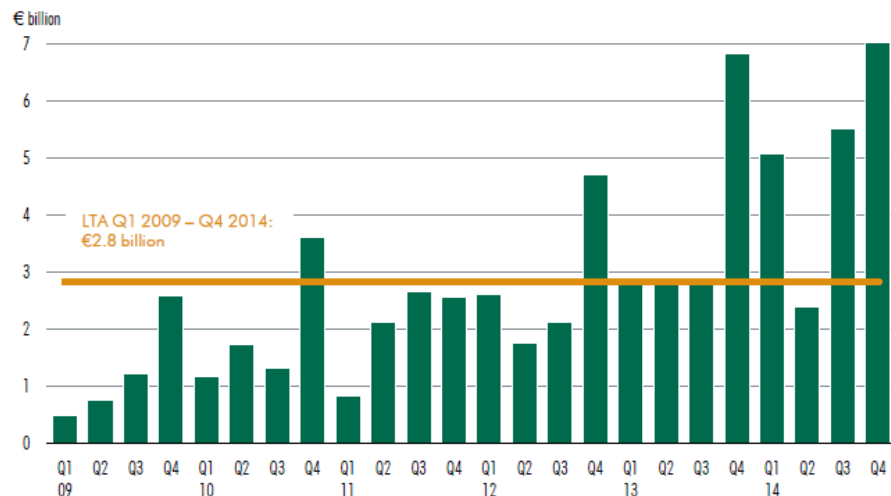


Aktienanalysten	Kempen	Raiffeisen Centrobank	Baader Bank	Kepler Cheuvreux	Erste Group	Deutsche Bank	HSBC	SRC
Empfehlungen	Neutral	Kauf	Kauf	Kauf	Halten	Kauf	Neutral	Kauf

TRANSAKTIONSVOLUMINA GEWERBEIMMOBILIEN EUROPA (€ MRD.)



TRANSAKTIONSVOLUMINA BÜROIMMOBILIEN DEUTSCHLAND (€ MRD.)



DYNAMISCHES MARKTUMFELD

- **Hohe Investitionsdynamik auf dem europäischen Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien**
- **Deutschland** konnte als einer der bedeutendsten Immobilieninvestitionsmärkte Europas im Jahr 2014 starke Zuwächse zum Vorjahr verbuchen
- Investitionen in Deutschland konzentrieren sich aktuell zu knapp 50% auf den Büroimmobiliensektor ⇒ starkes Interesse für das Kernprodukt der CA Immo
- Attraktive Renditeprämie gegenüber Deutschen Bundesanleihen, Niedrigzinsumfeld verstärkt diesen Trend
- Starkes institutionelles Interesse auch am **österreichischen Markt** für Gewerbeimmobilien
- Die **osteuropäischen Märkte** verzeichnen ebenso eine steigende Nachfrage und Liquidität ⇒ CA Immo findet ein gutes Marktfenster vor für den Verkauf von nicht-strategischen Immobilien
- Weiterhin attraktive Renditeprämie osteuropäischer Core-Immobilien zu westeuropäischen Renditeniveaus

Transaktionen 2014

CEE Logistik – Verkauf setzt über € 100 Mio. frei

Europolis Logistik Park, Bukarest



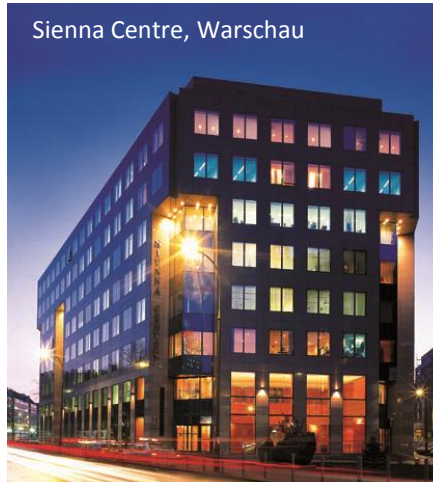
DESINVESTITIONEN

- Gewinnbringender Verkauf des Bürokomplexes **Lipowy** in **Warschau** über Buchwert mit einem Transaktionswert von über € 100 Mio.
- **Teilverkauf des Osteuropa – Logistikportfolios führte zu Cash – Zufluss von mehr als € 100 Mio. Ende Januar 2015**
- Erfolgreicher Verkauf weiterer **nicht-strategischer Bestandsimmobilien** in Österreich und Osteuropa
- Verkauf **nicht-strategischer Grundstücksreserven** in Deutschland

Kontorhaus, München



Sienna Centre, Warschau

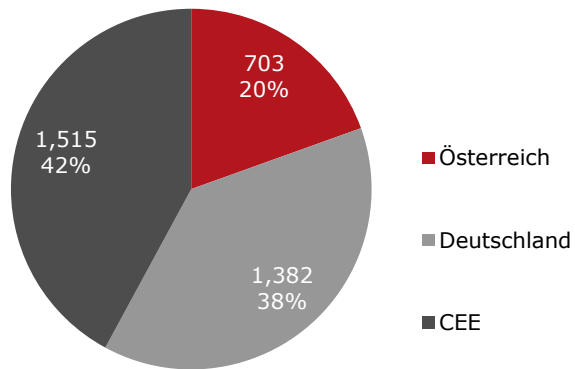


INVESTITIONEN

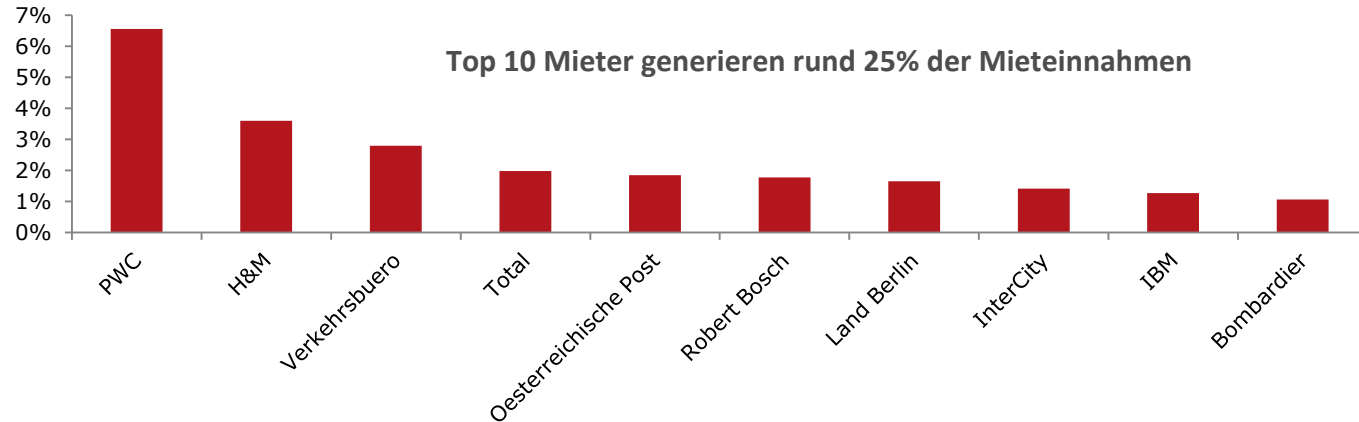
- **Rückkauf eigener Verbindlichkeiten** mit einem Nominale von rund € 420 Mio. von der Österreichischen Volksbank AG (Erwerb unter Nominale)
- Übernahme des 49% - Anteils von Joint Venture – Partner AXA an einem **Büroimmobilienportfolio** in **Warschau** deutlich unter dem Nettovermögenswert (NAV)
- Aufstockung des Anteils am Büroobjekt **Kontorhaus** in **München** (Ankermieter Google) von 50% auf 93% (derzeit in Bau)

Solide Mieterstruktur sichert nachhaltigen Cash Flow

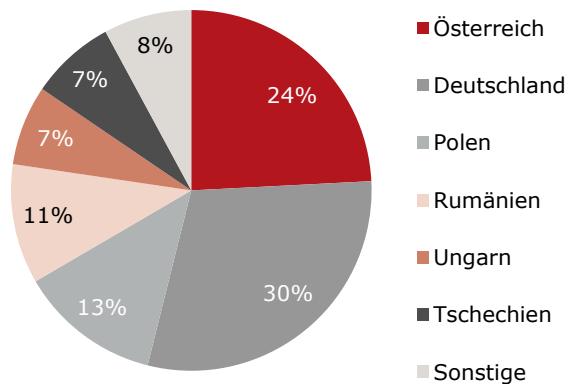
Gesamtportfolio (€ 3,6 Mrd.)*



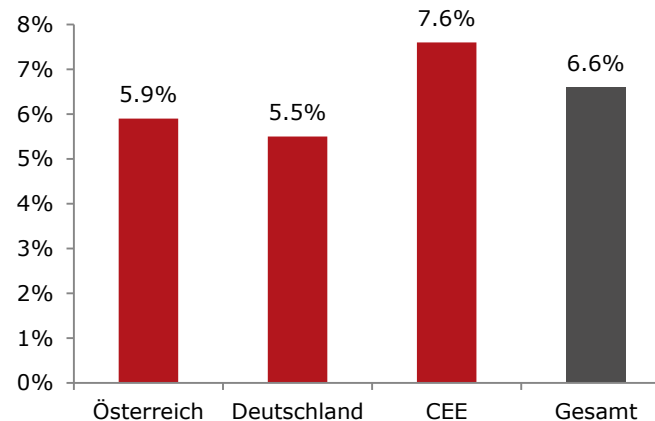
Top 10 Mieter



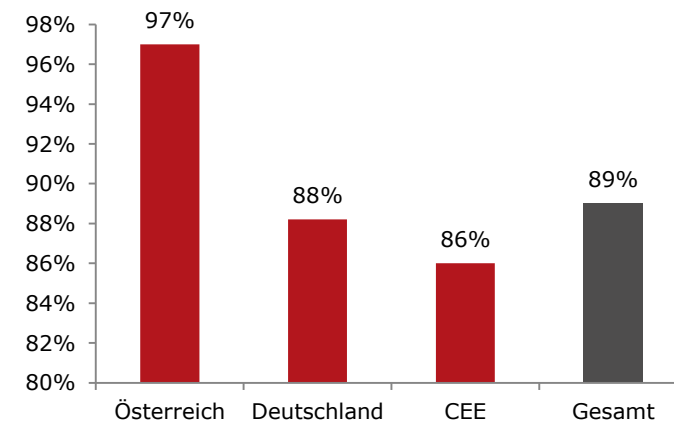
Bestandsportfolio (€ 2,9 Mrd.)**



Portfoliorendite



Portfoliobelegung



* Inklusive Landreserven und Entwicklungsprojekte ** Immobilien, die Mieteinnahmen generieren

Bestandsportfolio

Kernmärkte Wien, München, Berlin, Frankfurt



Tower 185, Frankfurt



Skygarden, München



Silbermoewe, Wien



Rennweg 16, Wien



Königliche Direktion, Berlin



Tour Total, Berlin



Galleria, Wien



Mechelgasse 1, Wien

30% (€ 850 Mio.)

Deutschland

24% (€ 690 Mio.)

Österreich

Prozentangabe entspricht dem Anteil am Bestandsportfolio

Bestandsportfolio

Kernmärkte Warschau, Prag, Bukarest, Budapest



13% (€ 362 Mio.)

7% (€ 217 Mio.)

11% (€ 306 Mio.)

7% (€ 204 Mio.)

Polen

Tschechien

Ungarn

Rumänien

Immobilienentwicklung

Top-Büroprojekte für den eigenen Bestand

Tower 185, Frankfurt



Tour Total, Berlin



STARKE POSITIONIERUNG AM DEUTSCHEN MARKT

- Erfolgreiche Zusammenarbeit mit **namhaften Mietern** wie PricewaterhouseCoopers, Total, Mercedes-Benz, Robert Bosch, Google, etc.
- Baumanagement-Konzerntochter **omniCon** sichert mit umfangreicher Expertise **hohe Qualitätsstandards**
- Früher Eintritt in die Wertschöpfungskette ermöglicht Zugang zu qualitativ hochwertigen “Core – Immobilien” als **nachhaltiger, organischer Wachstumstreiber**

Skyline Plaza, Frankfurt



MBVD, Berlin



Skygarden, München



Aktuelle Projekte im Bau – Fokus auf München und Berlin

John F. Kennedy - Haus, Berlin (vorne links)



Monnet 4, Berlin (vorne)



Kontorhaus, München



Baumkirchen WA1, München



Stadtquartiersentwicklung „Europacity“ in prominenter Berliner Lage

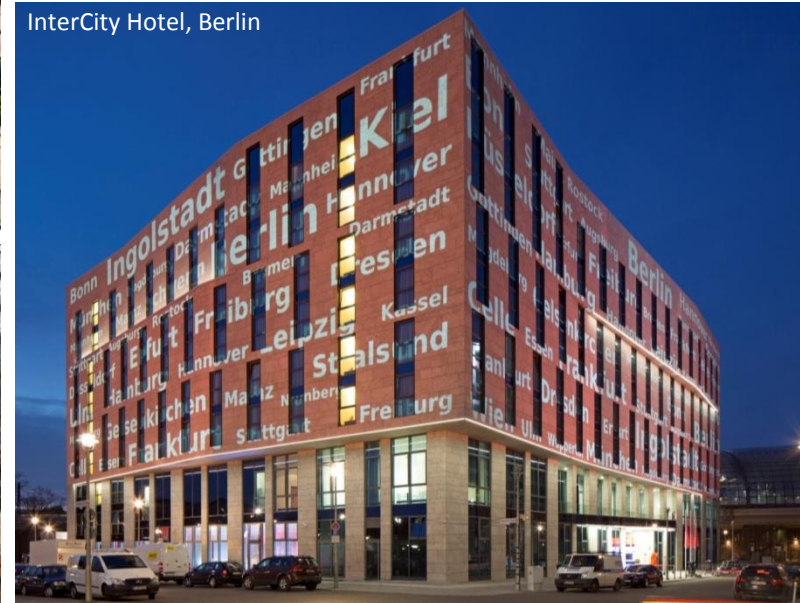
Europacity Süd, Berlin



DEVELOPMENT AM BERLINER REGIERUNGSVIERTEL

- Großfläche Quartiersentwicklung nördlich und südlich des Berliner Hauptbahnhofs
- **1 – “John F. Kennedy – Haus”:** Bürogebäude im Bau gegenüber Bundeskanzleramt, rund 18,000 m² Nutzfläche
- **2 – InterCity Hotel Berlin Hauptbahnhof:** rund 400 Zimmer, fertiggestellt 2013 (Bestandsportfolio)
- **3 – “Cube” – Bürogebäude:** in Planungsphase

InterCity Hotel, Berlin



John F. Kennedy - Haus, Berlin

Q&A



CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.



Christoph Thurnberger

Head of Capital Markets

Tel.: +43 (1) 532 59 07 504

E-Mail: christoph.thurnberger@caimmo.com

www.caimmo.com/investor_relations/

Claudia Höbart

Investor Relations / Capital Markets

Tel.: +43 (1) 532 59 07 502

E-Mail: claudia.hainz@caimmo.com

DISCLAIMER

Diese Präsentationsunterlage stellt eine Marketingmitteilung im Sinne des WAG und des KMG, jedoch weder ein Angebot von Schuldverschreibungen der CA Immobilien Anlagen AG (die „**Emittentin**“), noch eine Finanzanalyse, eine auf Finanzinstrumente bezogene Beratung oder eine auf Finanzinstrumente bezogene Empfehlung dar. Das Angebot von Schuldverschreibungen der Emittentin (das „**Angebot**“) erfolgt ausschließlich durch und auf Grundlage des von der Finanzmarktaufsichtsbehörde am 5. Februar 2015 gebilligten veröffentlichten und an die deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht notifizierten Prospekts (der „**Prospekt**“), der an der Geschäftsadresse der Emittentin, Mechelgasse 1, 1030 Wien, während üblicher Geschäftszeiten in gedruckter Form kostenlos erhältlich ist und auf der Website der Emittentin unter www.caimmo.com elektronisch eingesehen werden kann. Im Zusammenhang mit dem Angebot sind ausschließlich die Angaben im Prospekt verbindlich.

Diese Information richtet sich ausschließlich an Personen, die diese Information rechtmäßigerweise erhalten dürfen. Sie richtet sich insbesondere nicht an U.S. Personen oder Personen mit Wohnsitz in den Vereinigten Staaten von Amerika (USA), Australien, Kanada, Japan, Irland oder dem Vereinigten Königreich von Großbritannien. Diese Mitteilung stellt kein Angebot zum Kauf oder eine öffentliche Einladung bzw. Aufforderung zum Verkauf von Wertpapieren in Vereinigten Staaten von Amerika (USA), Australien, Kanada, Japan, Irland oder dem Vereinigten Königreich von Großbritannien oder einer anderen Jurisdiktion dar, in der ein solches Angebot oder eine solche Einladung ungesetzmäßig wäre. Diese Mitteilung ist nicht zur Weitergabe in die oder Veröffentlichung in den USA bestimmt und darf nicht an U.S. Personen sowie an Publikationen mit allgemeiner Verbreitung in den USA weitergegeben oder verteilt oder in ein anderes Land, in dem ihr Vertrieb oder ihre Veröffentlichung rechtswidrig wäre, verbracht oder dort veröffentlicht werden.

Weder zur Veröffentlichung noch zur Weitergabe in die bzw. innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, nach bzw. innerhalb Australien(s), Kanada(s) oder Japan(s) bestimmt.