



PRESSEKONFERENZ

ERGEBNISSE DES  
GESCHÄFTSJAHRES 2018

Andreas Quint, CEO  
Keegan Viscius, CIO

28. März 2019



CAIMMO

URBAN  
BENCHMARKS.

1	Ergebnisse 2018	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>305,3 Mio. € Konzernergebnis 2018 ist das höchste in der Unternehmensgeschichte</b> (3,28 € pro Aktie)</li><li>▪ <b>FFO I Guidance</b> von mehr als 115 Mio. € wurde mit <b>118,5 Mio. €</b> solide erreicht</li></ul>
2	Portfolio Update	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Bilanzwert des Immobilienvermögens um 17% auf 4,5 Mrd. € gesteigert</b> u. a. durch drei Zukäufe (CEE) und vier eigene Projektfertigstellungen (A, D, CEE)</li><li>▪ <b>2019:</b> Fertigstellung von drei Büroimmobilien (Berlin) mit 70-100% Vorvermietung</li></ul>
3	Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Weitere <b>Verbesserung der Finanzierungsstruktur und –kosten</b> u. a. durch Emission einer weiteren Unternehmensanleihe</li><li>▪ <b>Finanzierungskosten</b> (inkl. Zinsabsicherungen): <b>1,7%</b> (2017: 1,9%)</li></ul>
4	Governance	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Starwood Capital</b> hat die Akquisition des 26% Anteils an CA Immo am 27. September abgeschlossen</li><li>▪ Änderungen in Vorstand und Aufsichtsrat</li></ul>
5	Aktie	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Aktienkurs +7%</b> im Lauf des Jahres 2018, deutlich bessere Performance als der ATX (–20%) und der europ. Immobilienindex EPRA (exkl. UK: –9%)</li></ul>
6	Ausblick	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Zielsetzung für das nachhaltige Ergebnis</b> (FFO I) für 2019 von mindestens 125 Mio. € wird bestätigt</li><li>▪ <b>Dividende:</b> 70% Ausschüttungsquote des FFO I wird beibehalten</li></ul>

# ① Ergebnisse 2018

## Operative Highlights



### Portfoliowachstum beschleunigt

- Starkes Portfoliowachstum (+17%) v. a. durch vier Projektfertigstellungen (Deutschland, Bukarest, Wien) und drei Immobilienakquisitionen in CEE
- Diese Portfoliozugänge erhöhen die Mieterlöse um 28 Mio. € p.a.\*
- Minimum Portfoliogröße von 300 Mio. € je Kernstadt wurde erreicht

### Operatives Geschäft weiterhin robust

- Mieterlöse im Jahresvergleich um 7% auf 192,4 Mio. € gestiegen
- Hohe Bestandsauslastung mit 94,4% gehalten
- Nachhaltiges Ergebnis (FFO I) um 11% auf 118,5 Mio. € gesteigert; Jahreszielsetzung von >115 Mio. € solide erreicht

### Rekordergebnis und gesteigerter Shareholder Value

- Zweistelliges Wachstum von EPRA NAV (+11%) und Return on Equity (12,1%)
- Höchstes Konzernergebnis in der Unternehmensgeschichte mit 305,3 Mio. €
- **Dividendenerhöhung (+13%) auf 90 Cent/Aktie** (2017: 80 Cent/Aktie) wird der Jahreshauptversammlung vorgeschlagen

# ① Ergebnisse 2018

## Wichtigste Kennzahlen



Nettomietergebnis je Aktie

**1,88** (2017\*: 1,75) **+8%**

- Höheres Nettomietergebnis von 175,2 Mio. € (2017: 163,4 Mio. €)
- Ankauf des Warsaw Spire B (Q3 2017), Fertigstellung KPMG Gebäude in Berlin (Q1 2018), großvolumige Neuvermietung in Berlin (Q3 2017)

Konzernergebnis je Aktie

**3,28** (2017\*: 2,55) **+29%**

- Konzernergebnis von 305,3 Mio. € (2017: € 238,1 Mio. €) erreichte den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte

FFO I je Aktie

**1,27** (2017\*: 1,14) **+12%**

- FFO I von 118,5 Mio. € im Jahr 2018 (2017: 106,4 Mio. €)
- Jahreszielsetzung von > 115 Mio. € solide erreicht

NAV (EPRA) je Aktie

**33,30** (2017\*: 30,09) **+11%**

- NAV (IFRS Eigenkapital) stand bei 28,73 € je Aktie (2017: 25,95 €)

ROE (Return on Equity)

**12,1%** (2017\*: 10,3%) **+18%**

- Deutliche Steigerung des Unternehmenswerts durch Rekordergebnis führt zu einer zweistelligen Eigenkapitalrendite (Return on Equity)

In €. Alle Kennzahlen (€) zum 31. Dezember 2018, außer anders angegeben \* Anpassung der Vergleichszahlen 2017 im Zusammenhang mit Änderungen der Rechnungslegungsstandards IFRS 9 und IFRS 15

# ① Ergebnisse 2018

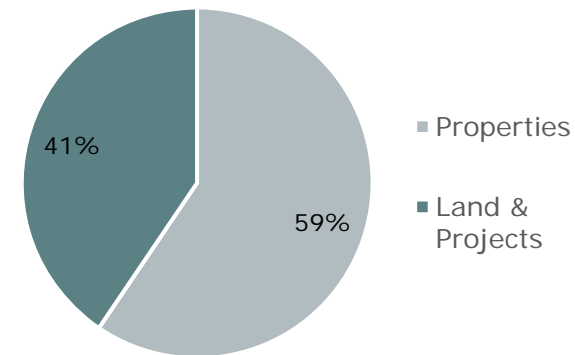
Hohes Neubewertungsergebnis dank starker Märkte und Projektfertigstellungen

## Neubewertungsergebnis

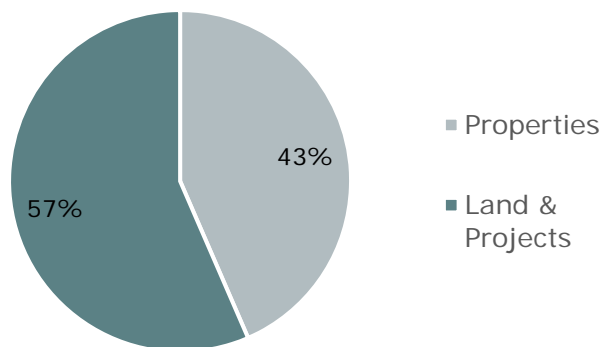
Das **Neubewertungsergebnis (276,5 Mio. €)** reflektiert:

- Das sehr **positive Marktumfeld** vor allem in Deutschland, als auch
- Die **erfolgreiche Entwicklungstätigkeit** (vier Projektfertigstellungen für den eigenen Bestand in 2018)

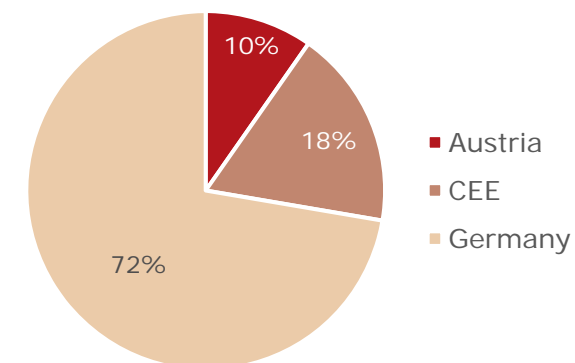
## Neubewertung nach Kategorie



## Neubewertung Deutschland (Basis: ~200 Mio. €)



## Neubewertung nach Segment





# ② PORTFOLIO UPDATE



CA IMMO

URBAN  
BENCHMARKS.

## ② Portfolio Update



### Starkes Portfoliowachstum durch Akquisitionen und Projektfertigstellungen

Immobilienvermögen (Mrd. €)  
**4,5** (2017: 3,8) **+17%**

- **Starke Portfolioexpansion** durch Bestandsergänzungen mit ~490 Mio. € Buchwert (~150.000 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche)
- 3 Immobilienkäufe (216 Mio. €) und 4 Projektfertigstellungen (270 Mio. €)

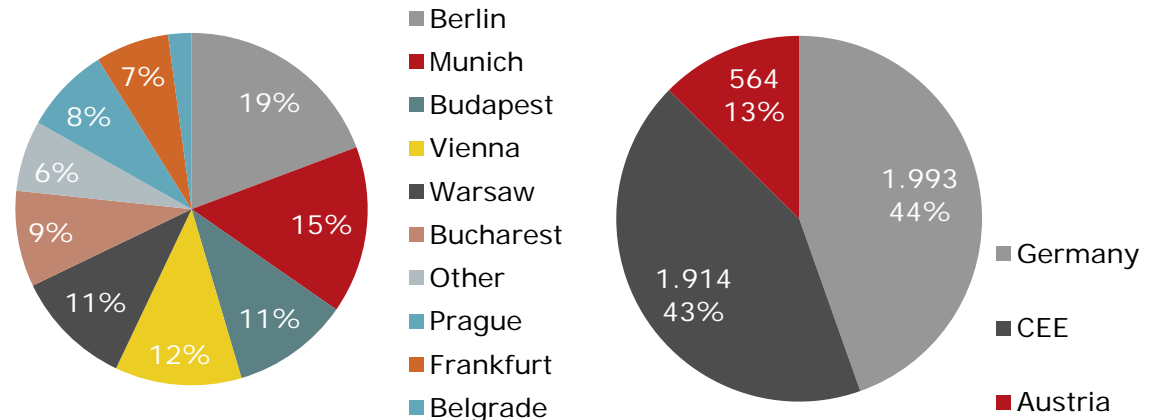
Immobilienverm. in Entwicklung (Mrd. €)  
**0,7** (2017: 0,6) **+13%**

- **Projekte im Bau:** 406 Mio. € Buchwert (~830 Mio. € gesamtes Investitionsvolumen; über 160.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche)
- **Landreserven:** 290 Mio. € Buchwert (~4,2 Mrd. € Developmentpotenzial)

Bestandsimmobilien (Mrd. €)  
**3,8** (2017: 3,2) **+19%**

#### Portfolio nach Städten und Regionen (Buchwert)

Größtes Segment (Büro)  
**88%** (2017: 87%)



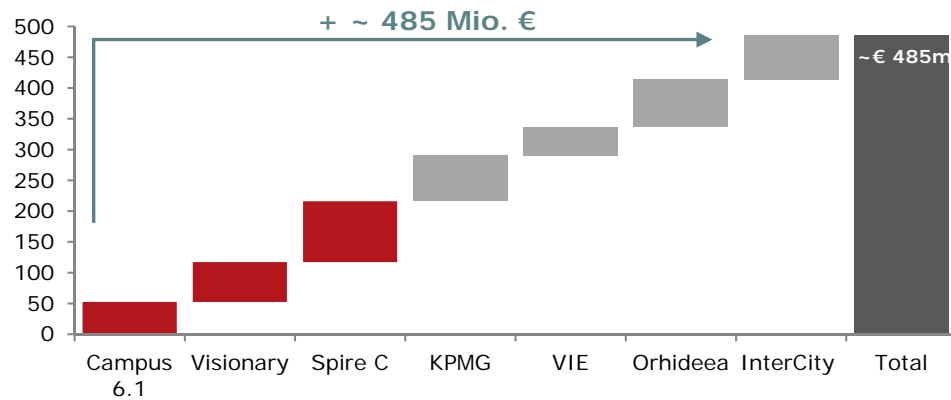
Größter Einzelmarkt (Deutschland)  
**44%** (2017: 47%)

Alle Kennzahlen zum 31. Dezember 2018, außer anders angeführt. Anpassung der Vergleichszahlen 2017 im Zusammenhang mit Änderungen der Rechnungslegungsstandards IFRS 9 und IFRS 15

## ② Portfolio Update

Wachstumsstrategie auf zwei Schienen gewinnt weiter an Dynamik

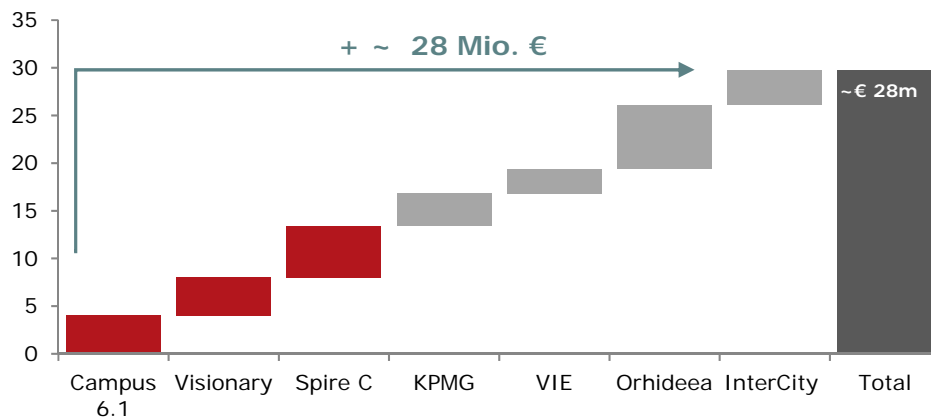
Bestandswachstum 2018 (Mio. €, Buchwert)



Campus 6.1, Bukarest (erworben 2018)



Bestandswachstum 2018\* (Mio. €, Mieterlöse)



Visionary, Prague (erworben 2018)



■ Immobilien-Akquisitionen
 ■ Eigene Projekt-Fertigstellungen

Alle Kennzahlen zum 31. Dezember 2018, außer anders angeführt \* Geschätzte Werte basierend auf Vollvermietung



## ② Portfolio Update

### Non-core Verkäufe 2018: Exits aus Ländern und Sekundärstädten

Land	Stadt	Asset	CA Immo Anteil	Nutzung
Bulgarien	Sofia	Megapark	49%	Büro
Slowenien	Ljubljana	Austria Trend Hotel	100%	Hotel
Ukraine	Kiew	Grundstück	100%	Logistik
Polen	Krakau	Avia	50%	Büro
Rumänien	Arad	Grundstück	100%	Retail
Ungarn	Győr	Duna Center	100%	Retail



Länder-Exit

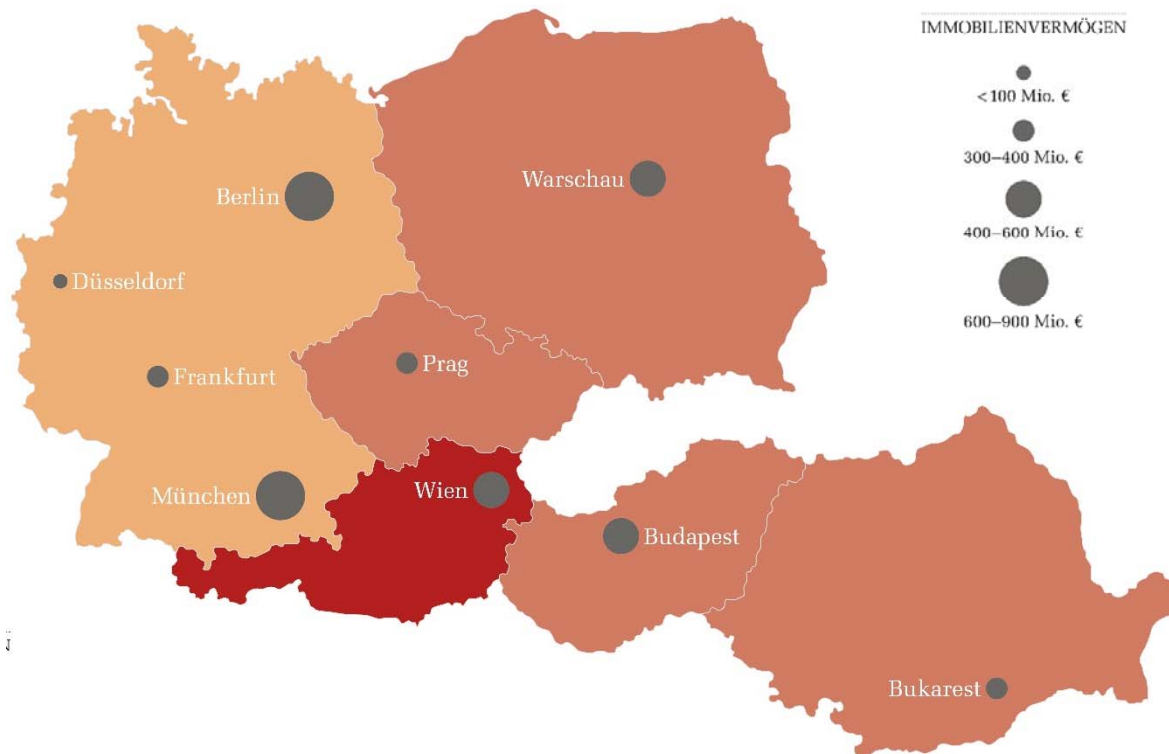


Exit aus Sekundärstädten

## ② Portfolio Update

Gesamtes Immobilienvermögen von 4,5 Mrd. €

### Portfoliogröße nach Städten (Buchwert)



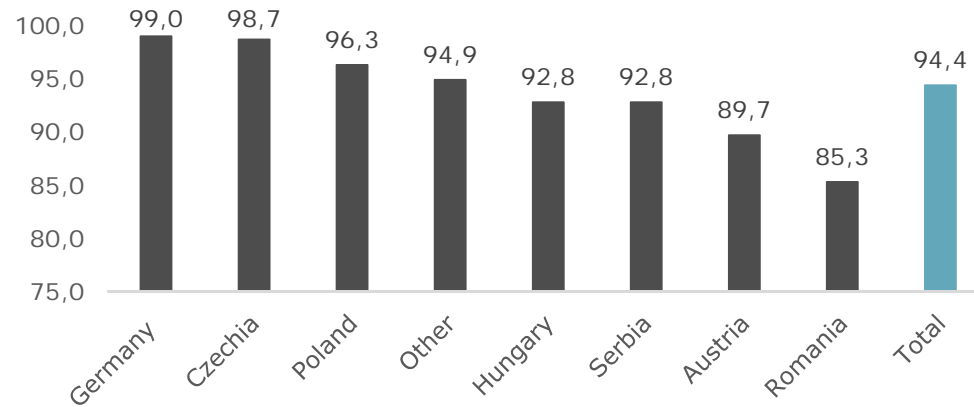
### Warsaw Spire Building C, Warschau Erworben im 3. Quartal 2018



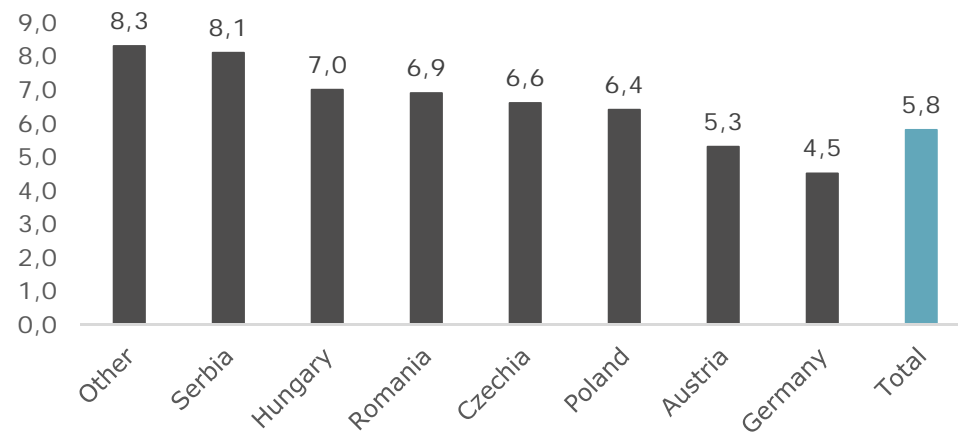
## ② Portfolio Update

3,8 Mrd. € Bestandsportfolio

Vermietungsquote (wirtschaftlich, in %)



Portfolio Rendite (in %)



KPMG Gebäude Berlin (completed 2018)



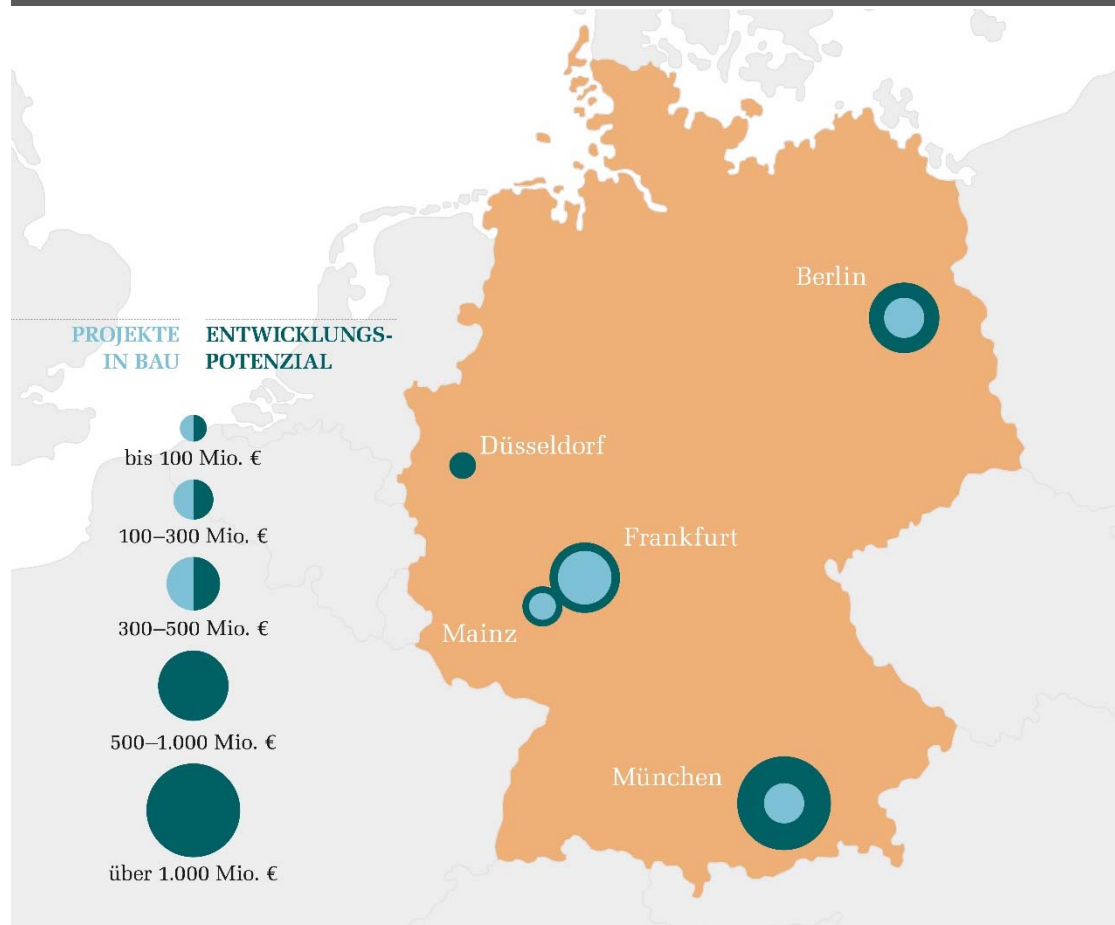
Orhideea Towers Bucharest (compl.2018)



## ② Portfolio Update

830 Mio. € Projekte in Bau\* und 4,2 Mrd. € Developmentpotenzial\*\*

### Projekte in Bau\* und Developmentpotenzial\*\* nach Städten



Bürogebäude am Kunstcampus, Berlin  
Vermietbare Fläche: 7.900 m<sup>2</sup>  
(Fertigstellung 2019)



MY.B, Berlin (Fertigstellung 2019)  
Vermietbare Fläche : 14.800 m<sup>2</sup>





## ② Portfolio Update

### Projekte in Planung (Bauvorbereitung)

#### Entwicklungs-Pipeline\*

- Nordhafen, Berlin (Büro) ~28,000 m<sup>2</sup>
- BF 4, Berlin (Büro) ~22,000 m<sup>2</sup>
- HUB, Berlin (Büro) ~10,200 m<sup>2</sup>
- Hafensinsel IV und V, Mainz\*\* (Wohnen, Büro) ~6,400/6,800 m<sup>2</sup>
- Rheinwiesen II, Mainz (Wohnen) ~4,400 m<sup>2</sup>
- Freimann BF A, München (Büro) ~15,000 m<sup>2</sup>
- Mississippi & Missouri, Prag (Büro) ~20,000 m<sup>2</sup>

#### Nordhafen, Berlin



#### BF 4, Berlin



#### Hafensinsel V, Mainz



#### Freimann BF A, München



#### Mississippi & Missouri, Prag



\* Geschätzte Flächenangaben \*\* Joint Venture, Fläche entspricht 100%



### ③ Finanzierung

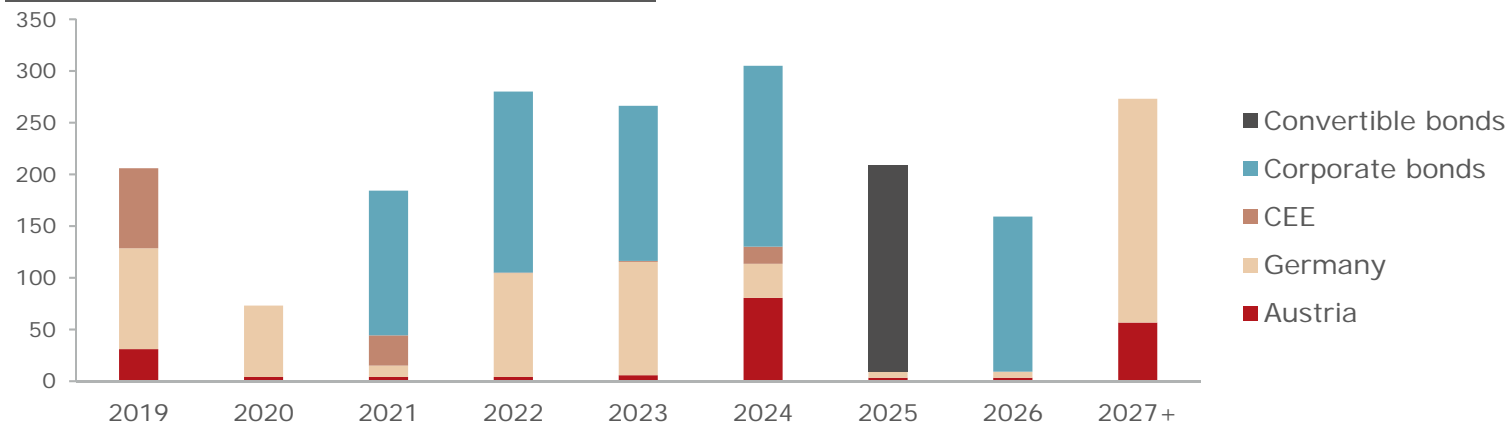
## Weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur

Ø Finanzierungskosten  
**1,7%** (2017: 1,9%)

Ø Fälligkeit\* (Jahre)  
**6,4** (2017: 6,0)

Zinsabsicherungsquote  
**95%** (2017: 92%)

Fälligkeitsprofil der  
Finanzverbindlichkeiten (Mio. €)



Alle Kennzahlen (€) zum 31. Dezember 2018, außer anders angeführt \*der Finanzverbindlichkeiten

## ⑤ Governance



### Personelle Veränderungen und neuer Großaktionär

---

#### Neuer Großaktionär Starwood Capital

- **Starwood Capital** hat die Akquisition des 26%-Anteils an CA Immo am 27. September abgeschlossen

#### Veränderungen im Vorstand

- **Keegan Viscius** (vormals Senior Vice President von Starwood Capital) ist mit 1. November als Chief Investment Officer (CIO) in den Vorstand eingetreten
- **Hans Volckens** hat sein Mandat als CFO nach Beendigung der Fusionsgespräche mit der Immofinanz und der anschließenden Veräußerung der von ihr gehaltenen Beteiligung an der CA Immo niedergelegt
- Das Mandat von CEO **Andreas Quint** wurde vorzeitig um ein Jahr (bis 31. Dezember 2021) verlängert
- Im März 2019 hat der Aufsichtsrat der CA Immo **Dr. Andreas Schillhofer** mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 oder früher zum Vorstandsmitglied und neuen CFO der Gesellschaft bestellt

#### Veränderungen im Aufsichtsrat

- Im Zuge der Veränderung beim neuen Hauptaktionär sind Dr. Oliver Schumy und Stefan Schönauer (von der **Immofinanz Gruppe** auf Basis der Namensaktien entsandt) im September 2018 als Mitglieder des Aufsichtsrats zurückgetreten
- Gabriele Düker und Professor Sven Bienert haben ihre Mandate als Aufsichtsratsmitglieder niedergelegt
- **Starwood** hat in Ausübung des Entsendungsrechts aus den Namensaktien drei Aufsichtsratsmitglieder (Sarah Broughton, Laura Rubin, Jeffrey Dishner) bestellt

## ⑤ Aktie



### Beste Kursentwicklung 2018 im österr. Immobiliensektor

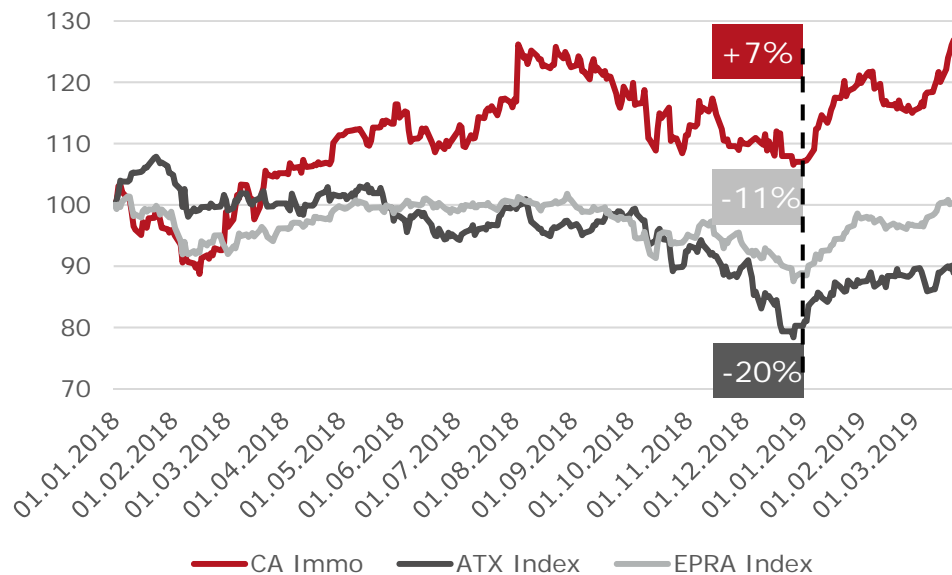
Marktkapitalisierung (Mrd. €)

**2,7** (2017: 2,5) **+7%**

Aktienkurs (Jahresende)

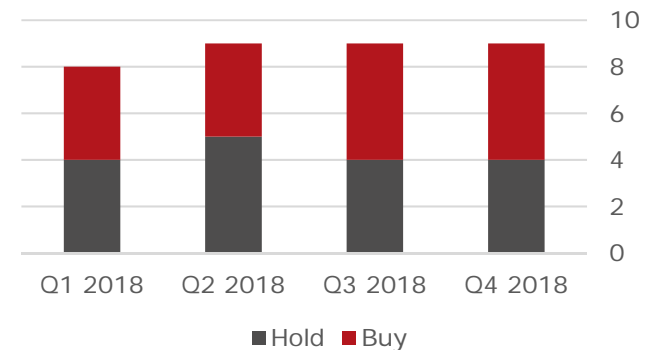
**27,6 €** (2017: 25,8 €) **+7%**

#### CA Immo & Index Performance 2018\*



Quelle: Bloomberg \* 01.01.2018 = 100 EPRA-Index inkl. UK

#### Analyst Coverage 2018



#### CA Immo & Index Performance 2018

	ATX Index	EPRA Index	CA Immo
<b>Jahresende</b>	2,745.8	1,993.9	27.6
<b>12m (%)</b>	-19.7	-11.2	7.0
<b>52w high</b>	3,688.8	2,284.9	32.6
<b>52w low</b>	2,681.3	1,964.9	22.9

## 6 Ausblick

### Agenda und Ziele 2019

---



#### Portfolio

- Erweiterung der Präsenz in allen Kernmärkten
- Evaluierung neuer Marktchancen

#### Bilanz

- Beibehaltung der stabilen Bilanzstruktur (LTV ~35-40%) als solide Basis künftigen Wachstums

#### Financial Guidance

- Zielsetzung nachhaltiges Ergebnis (FFO I) 2019 > 125 Mio. € (2018: 118,5 Mio. € )
- Zielsetzung Dividende (FFO I Ausschüttung) 70%



# FRAGEN UND DISKUSSION



CA IMMO

URBAN  
BENCHMARKS.



## ① Ergebnisse 2018



### GuV: Höchstes Unternehmensergebnis der Unternehmensgeschichte

Mio. €	2018	2017*	+/-
Mieterlöse	192,4	180,3	7%
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>175,2</b>	<b>163,4</b>	<b>7%</b>
Verkaufsergebnis**	15,6	44,8	-65%
Indirekte Aufwendungen	-53,2	-44,6	19%
<b>EBITDA</b>	<b>145,1</b>	<b>172,8</b>	<b>-16%</b>
Neubewertungsergebnis	276,5	103,9	166%
Ergebnis aus Joint Ventures	23,4	71,6	-67%
<b>EBIT</b>	<b>442,3</b>	<b>344,4</b>	<b>28%</b>
Finanzierungsaufwand	-37,0	-42,0	-12%
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	11,1	7,7	45%
Sonstiges Finanzergebnis	-20,2	-7,1	184%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-46,1</b>	<b>-41,5</b>	<b>11%</b>
<b>EBT</b>	<b>396,2</b>	<b>302,9</b>	<b>31%</b>
Ertragsteuern	-90,9	-64,8	40%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>305,3</b>	<b>238,1</b>	<b>28%</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>3,28</b>	<b>2,55</b>	<b>29%</b>

#### ERGEBNISTRENDS 2018

- **Höhere Mieterlöse** vor allem durch den Ankauf des Warsaw Spire B (Q3 2017) sowie die Fertigstellung des KPMG Bürogebäudes (Q1 2018) sowie einer großvolumigen Neuvermietung in Berlin (Q3 2017)
- Anstieg der **indirekten Aufwendungen** durch höhere Personal- und Beratungskosten
- **EBITDA** Rückgang vor allem durch niedrigeres Verkaufsergebnis im Jahresvergleich
- Das **Neubewertungsergebnis** reflektiert das sehr gute Marktumfeld vor allem in Deutschland sowie die erfolgreiche Entwicklungstätigkeit von CA Immo (vier Projektfertigstellungen 2018)
- Deutlich reduzierter **Finanzierungsaufwand** trotz höheren Finanzierungsvolumens
- Das **sonstige Finanzergebnis** inkludiert eine Derivat-Bewertung der Wandelanleihe im Ausmaß von 14,9 Mio. €

\* 2017 angepasst gem. Änderungen IFRS 9 und 15 \*\* Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen sowie Ergebnis aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien

## ② Portfolio Update: Projekte im Bau



Rd. 830 Mio. € Projektvolumen aktuell in Umsetzung

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen <sup>1)</sup>	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Stadt	Nutzung	Anteil in % <sup>2)</sup>	Vorverwertung in % <sup>3)</sup>	Baustart	Geplante Fertigstellung
<b>Projekte (eigener Bestand)</b>								
MY.O	101,3	26.986	München	Büro	100	82	Q2 2017	Q2 2020
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT2)	13,2	2.728	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q4 2019
Europacity, MY.B	68,0	14.844	Berlin	Büro	100	69	Q3 2017	Q4 2019
Zollhafen Mainz, ZigZag	16,1	4.000	Mainz	Büro	100	0	Q2 2018	Q2 2020
Baumkirchen, NEO	64,3	13.490	München	Büro	100	28	Q1 2017	Q2 2020
Europaviertel, ONE	362,8	66.187	Frankfurt	Büro	100	27	Q3 2017	Q3 2021
<b>Summe</b>	<b>625,7</b>	<b>128.234</b>						
<b>Projekte (für Verkauf)</b>								
Europacity, cube berlin	106,8	17.019	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q4 2019
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT1)	31,9	5.215	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q2 2019
JV Baumkirchen WA 3	35,4	6.831	München	Wohnen	50	100	Q3 2016	Q2 2019
Baumkirchen Mitte (MK)	27,6	5.782	München	Wohnen	100	0	Q1 2017	Q2 2020
<b>Summe</b>	<b>201,7</b>	<b>34.847,1</b>						
<b>Gesamt</b>	<b>827,4</b>	<b>163.081</b>						

Alle Kennzahlen Stand 31. Dezember 2018 <sup>1)</sup> Inkl. Grundstück <sup>2)</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

<sup>3)</sup> Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vorvermietung. Vorverwertung Projekte für Verkauf: Verkauf

# CA Immo Vorstand



Name, Position	Rolle	CV - Highlights
<p data-bbox="246 399 555 438">Andreas Quint, CEO</p> 	<ul data-bbox="616 470 1299 893" style="list-style-type: none"><li>▪ Geboren 1960</li><li>▪ Zum CEO berufen per 1. Jänner 2018</li><li>▪ Verantwortungsbereiche:<ul data-bbox="672 622 1288 893" style="list-style-type: none"><li>▪ Development/Technik</li><li>▪ Human Resources, Recht</li><li>▪ Unternehmenskommunikation</li><li>▪ Finanzierung / Investor Relations, Capital Markets *</li><li>▪ Rechnungswesen/Steuern/Controlling *</li></ul></li></ul>	<ul data-bbox="1355 470 2027 845" style="list-style-type: none"><li>▪ Partner bei Ernst &amp; Young (EY)</li><li>▪ CEO Deutschland bei Catella</li><li>▪ CEO Deutschland bei Jones Lang LaSalle, danach</li><li>▪ CEO Corporate Finance Europe bei JLL</li><li>▪ Head of Corporate Finance &amp; Portfolio Transactions bei BNP Paribas Real Estate</li></ul>
<p data-bbox="246 949 555 989">Keegan Viscius, CIO</p> 	<ul data-bbox="616 949 1299 1356" style="list-style-type: none"><li>▪ Geboren 1981</li><li>▪ Zum CIO berufen per 1. November 2018</li><li>▪ Verantwortungsbereiche:<ul data-bbox="672 1109 1288 1356" style="list-style-type: none"><li>▪ Investments</li><li>▪ Asset Management</li><li>▪ Fonds Services</li><li>▪ Organisation</li><li>▪ IT</li></ul></li></ul>	<ul data-bbox="1355 949 2027 1308" style="list-style-type: none"><li>▪ Mehr als sechs Jahre Senior Vice President von Starwood Capital</li><li>▪ Zuständig für Immobilien-Investitionen in Europa ((hauptsächlich in den Niederlanden, Deutschland, CEE und den nordischen Ländern)</li><li>▪ Strukturierung und Durchführung von Investitionen in sämtliche Assetklassen</li></ul>

\* Die Agenden des Finanzvorstands wurden bis zum Eintritt von Dr. Schillhofer interimistisch vom Vorstandsvorsitzenden übernommen